



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Hunesveien 25, 1910 ENEBAKKNESET

Innholdsrik enebolig med god planløsning, 3 garasjeplasser, stor tomt og solrik terrasse. Idylliske omgivelser.

Hunesveien 25
U.etg.





Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 156 640,-
Total ink omk.: Kr 5 656 640,-
Selger: Grethe Gorud Krogh
Øystein Krogh

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total: 234/356 m²
Tomtstr.: 3614 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 478, bnr. 61
Gnr. 478, bnr. 64

Oppdragsnr.: 1107240177

Innholdsrik enebolig med god planløsning, 3 garasjeplasser, stor tomt og solrik terrasse. Idylliske

Hunesveien 25 er en romslig og tiltalende enebolig over to plan pluss innredet loft. Omgivelsene er landlige og naturskjønne, like ved busstopp og flotte turområder i marka. Boligen ligger usjenert til på en stor tomt, med en idyllisk hage med beplantning. Varme dager kan nytes på to herlige terrasser, den ene med gode solforhold og nydelig utsikt mot øyeren.

Det er parkering i en integrert garasje, i en dobbelgarasje og på en stor gårdsplass. Planløsningen er god, og det er vannbåren gulvvarme i største delen av 1. og 2. etasje. Stuen er stor med vedovn og flott utsikt, mens kjøkkenet har dels integrerte hvitevarer og tilliggende kjølerom. Det er to flislagte bad, vaskerom, en kjellerstue med peis og fire gode soverom. Varmepumpe fra 2022. Boligen er tilknyttet 1000/1000 fiber.



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	24
Om eiendommen	35
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	84
Energiattest	89
Nabolagsprofil	89
Forbrukerinformasjon	109
Budskjema	110



Velkommen til Hunesveien 25 - En innholdsrik enebolig med god planløsning og hele 3 garasje plasser.



Omgivelsene er landlige og naturskjønne, like ved busstopp og flotte turområder i marka.



Varme dager kan nytes på to herlige terrasser, den ene med gode solforhold og nydelig utsikt mot Øyeren.



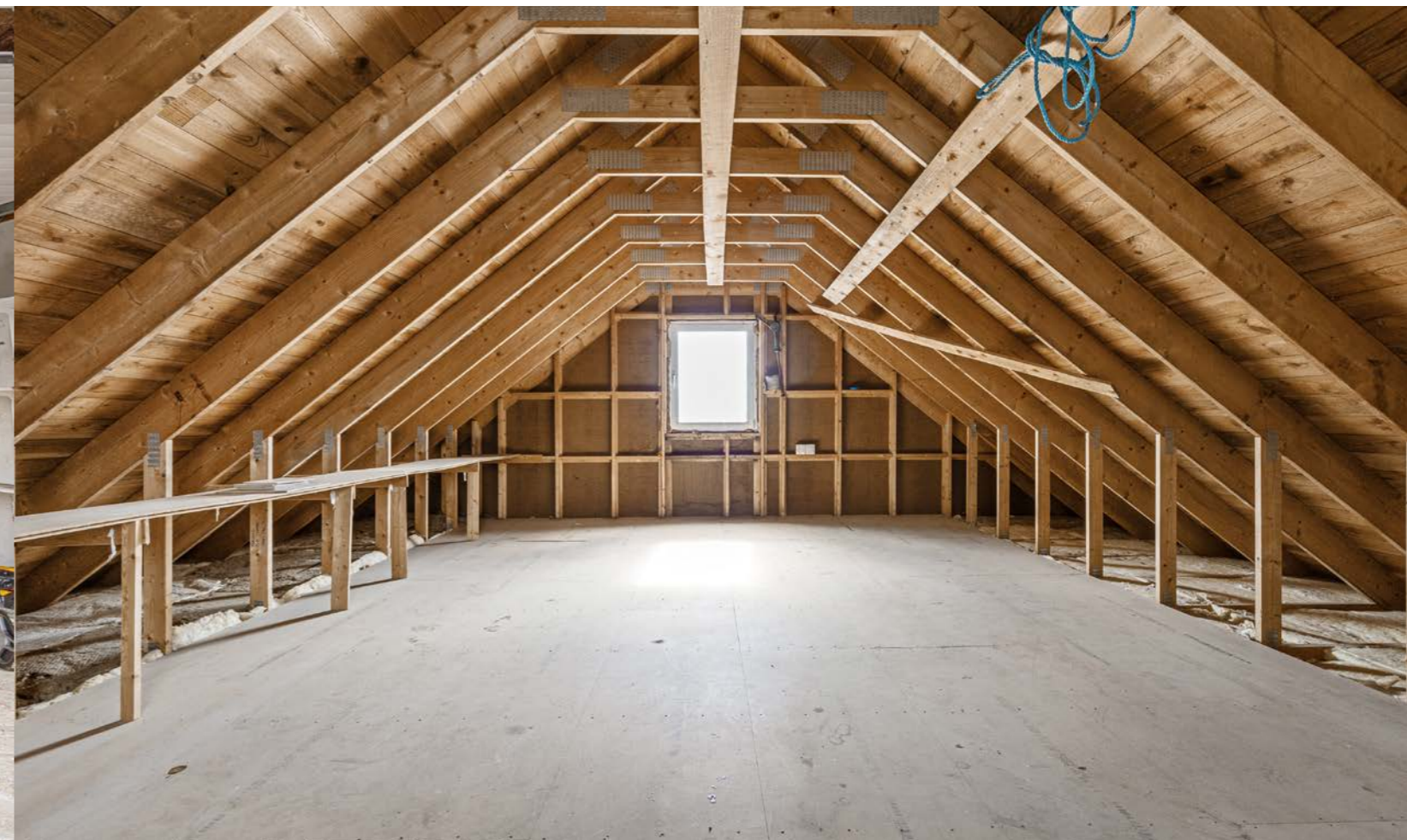
Romslig hage, opparbeidet med,
beplantning og naturlig vegetasjon.



Terrassen i 1.etasje er på hele 41 kvm,
og har flott utsikt.



Frittstående dobbelgarasje med lagringsloft.



u. etasje



Hunesveien 25
U.etg.



Velkommen inn!

Hallen er stor med lyse gulvfliser, gulvvarme og downlights. Innredet med flere knaggrekker og en stor, plassbygget skyvedørgarderobe.

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



Eneboligen har totalt fire soverom hvorav ett i underetasjen, ett i hovedetasjen og to loftsetasjen.

Koselig kjellerstue med gulvvarme og en innmurt peisinnnsats sørger for ekstra varme og hygge.



Flislagt bad med gulvvarme og downlights.

Innredet med servant med underskap, flere veggskap, et speil med belysning, toalett og romslig dusjkabinett.



Vaskerom innredet med plassbygget hylle, en vegghengt utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

I vaskerommet er det også montert sentralstøvsuger som dekker alle tre plan, samt varmepumpe som henter energien fra grunnfjell.



Plantegning

1. etasje



Hunesveien 25
1.etg.



Kjøkken med gulvvarme og downlights. Av hvitevarer har kjøkkenet induksjonstopp fra 2021, integrert stekeovn og oppvaskmaskin.

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

Innredet med hvite, profilerte fronter, vitrineskap og en laminatbenkeplate med dobbel oppvaskkum i rustfritt stål.

Romslig kjølerom tilknyttet kjøkken.



Stuien har et stort karnapp og en rekke vinduer som slipper inn godt med dagslys, samtidig som de ivaretar den flotte utsikten mot Øyeren.

Boligen er tilknyttet fiber med 1000/1000 hastighet.



Soverom med garderobeløsning i 1. etasje.

Flislagt bad med gulvvarme og downlights. Innredet med toalett, dusjkabinett, servant med underskap, et veggskap og et speil med belysning.



Plantegning

Loftsetasje.



Hunesveien 25
Loft



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



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 234 m²

BRA - e: 122 m²

BRA totalt: 356 m²

TBA: 53 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

u. etasje

BRA-i: 84 m² Hall m/trapp, soverom, bad, vaskerom, stue

BRA-e: 25 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 101 m² Trapperom, bad, bod, soverom, kjøkken, stue, kjølerom

2. etasje

BRA-i: 49 m² Trapperom/gang, 2 soverom og kontor

TBA fordelt på etasje

u. etasje

12 m²

1. etasje

41 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

u. etasje

BRA-e: 8 m² Teknisk rom

1. etasje

BRA-e: 50 m² Garasje

2. etasje

BRA-e: 26 m² Bod

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

U. etasje

BRA-e: 13 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje har ikke intern adkomst, men er regnet med i totalt BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3614 m²

Tomtebeskrivelse

Eneboligen ligger usjenert til på en stor tomt, som er pent opparbeidet med plen, trær, busker og diverse beplantning. Eiendommen består av to bruksnummer, og har et totalareal på ca. 3614,7 kvm. Deler av eiendommen er naturtomt med fjell i dagen og noe vegetasjon. I hagen finner man en koselig bål plass, og tomten er en skjermet, idyllisk oase med mye boltreplass for hele familien.

Foran huset og garasjen er det en stor, gruset gårds plass med gode muligheter for parkering. Det er også en utebod på eiendommen. Fra kjøkkenet er det utgang til en sydvestvendt, delvis overbygget terrasse, som har nydelig utsikt mot Øyeren og nærliggende naturområder.

Den herlige terrassen har trapp ned til hagen, og uteplassen innbyr til lange, sosiale kvelder. Det er gode solforhold på terrassen, så her kan man virkelig nyte varme dager til fulle. Sommerdagene kan også tilbringes på en deilig terrasse utenfor stuen. Her er det belysning og trapp ned til

eiendommen.

Beliggenhet

Eneboligen ligger usjenert til i et naturskjønt, landlig og barnevennlig område på Enebakkeset i Lillestrøm kommune. Lillestrøm er Norges niende største kommune og besto tidligere av Sørumsund, Fet og Skedsmo.

Enebakkeset har et aktivt idrettsmiljø, flere ridesentre, fotballbane og et grendehus som kan leies til private arrangement. I Fetsund byr Fet Golfklubb på en 9-hulls bane som ligger i naturskjønne omgivelser nær Nordre Øyeren naturreservat.

Turstier og skiløyper er like i nærheten, og det er kort avstand til fin badeplass på Bølertjern. Det er også skianlegg med lysløype ved Hvalstjern. En kort kjøretur unna finner du Gansvika Kro og Restaurant med uteservering og nydelig utsikt over Øyeren. Stedet byr også på flott badeplass, båtplasser og sagbruksmuseum. Øyeren har gode fiskemuligheter med hele 25 forskjellige fiskearter.

Servicetilbud

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av eneboliger og landbruksarealer.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det skolebussordning til Dalen barneskole (11 km) og Østersund ungdomsskole (18,1 km). Det finnes videregående skoler i nærliggende områder, samt et fint utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Linderud, som ligger ca. 4 minutters gange fra eiendommen. Ved å benytte bil tar det ca. 19 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 28 min til Strømmen, 39 min til Oslo S, samt 45 min til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. med kalt knekott og kaltloft. Taktekkingen er av betongtakstein, fra byggeår. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Undertak av sutakplater. Lite tak over karnappvindu tekket med sort takshingel. Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Takstige og plattform til feier montert. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning med stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 4 nye vinduer i loft fra 2021. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes

skiftet.

Hovedytterdør i teak med glassfelt. 2 stk. terrassedøre med høy brystning og glass. Dører fra byggeår. Garasje i tilknytning til boligen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Alle vinduer er punktert i garasje. Balkong/terrasse med tilgang fra kjøkken. Terrasse meg garasje under. Støpt dekke tekket med asfaltpapp som membran. Tilfargulv med spaltegulv og rekkverk i tre. Balkong terrasse med tilgang fra stue, fundamentert på murt lettklinkervegg og pilarer satt til fjell. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp fra balkong/terrasse i treverk. Rekkverk begge sider.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 23.08.2024 og avholdt av Kåre Anders Fossum Orderud for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 5 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Ja. Ikke i bolig, men en gang vært vann på gulvet i Biovac rom pga. store nedbørsmengder.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Etter konstatert brudd i utløpsrør/drens fra Biovac ble dette byttet 2024. Egeninnsats med fagbrev.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Garasjevegg mot kjellerstue er det en sprekk. Sprekk i mur ved inngangsparti. I frittstående garasje er det sprekker i

gulv, dette kommer høyst sannsynlig av setninger rett etter byggeperioden. Tidligere eier har boret sjekk hull i gulv for å følge med. Vi har ikke sett noen endringer der så lenge vi har eiet eiendommen.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Det er ikke observert maur eller mus i bolig. Boligen ligger på en naturtomt som er nær tilknyttet landbruks jorder og det må påberegnes at det kan forekomme mauer og mus på uteområdene.

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. Årnes elektro:Frakobling av varmekolbe, tilkoble varmpumpe i teknisk rom. Ny kurs til lys og stikk loft. Frakobling av stikk og lys på eksisterende kurs loft. tilkoble ekstra utelys. Øystein Krogh: Demontering av el-kjel og montering av væske/vann varmpumpe. Oppgradering av romstyring gulvvarme. Arbeid utført av Årnes Elektro og Øystein Krogh.

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

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Maling av veranda spiler, slemming av deler av inngangsparti.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/

bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Påbegynt av tidligere eier å innrede kaldt loft, slutført av oss med godkjenning av bruksendring 2024.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Godkjent bruksendring i Lillestrøm kommune 03.07.2024.

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

Innhold

Kort fortalt

- Romslig enebolig over tre plan.
- Garasje og stor dobbelgarasje.
- Parkering på stor gårdsplass.
- Sydvestvendt, solrik terrasse.
- Nydelig utsikt mot Øyeren.
- Romslig terrasse med god utsikt.
- Særdeles stor tomt med bål plass.
- Usjenerte og idylliske omgivelser.
- Det er vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom i 1. og 2. etg.
- Varmepumpe.
- Sentralstøvsuger.
- Stuen og kjøkkenet malt i senere år.
- Stor skyvedørgarderobe i hallen.
- Lyst, romslig kjøkken med fin utsikt.
- Dels integrerte hvitevarer.
- Praktisk kjølerom ved kjøkkenet.
- Stor stue med vedovn og god utsikt.
- Kjellerstue for ekstra fleksibilitet.
- To flislagte bad.
- Eget, hendig vaskerom.
- Soverom i alle etasjer, ett med skap.
- Innredet loftsetasje.

- Lagring i garasje, i bod og i utebod.

Planløsning

1. etasje: Trapperom/gang, bad, kjøkken, kjølerom, stue/spisestue, soverom og bod.

Underetasje: Hall m/trapp, bad, gang, stue, vaskerom, soverom og garasjerom.

Loft: Gang, to soverom og kontor.

Annet: Utebod på ca. 14 kvm.

Hall

Eneboligen har et overbygget inngangsparti med rom for et kafésett. Hallen er stor med lyse gulvfliser, gulvvarme og downlights. På veggene er det tapet og malt brystningspanel. I hallen er det flere knaggrekker og en stor, plassbygget skyvedørgarderobe. Om ønskelig er det plass til ytterligere garderobeløsninger.

Kjøkken

Et lyst, romslig kjøkken ligger i direkte tilknytning til stuen, med grå gulvfliser, plass til spisebord og nydelig utsikt mot naturen. Veggene er malt grå i senere år, og det er varme i gulvet. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrineskap og en laminatbenkeplate med dobbel oppvaskkum i rustfritt stål.

Over benken er det belysning og hvite fliser med noe dekor, og over kokesonen er det montert en ventilator. Downlights i deler av himlingen tilfører ekstra lys til arbeidssonen.

Av hvitevarer har kjøkkenet induksjonstopp fra 2021, integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Tilliggende kjøkkenet er det et kjølerom med aggregat. Fra kjøkkenet er det utgang til en solrik terrasse -

perfekt for morgenkaffen og hyggelige grillkvelder.

Stue

Stuen er pen og meget romslig, med et stort karnapp og en rekke vinduer som slipper inn godt med dagslys, samtidig som de ivaretar den flotte utsikten mot Øyeren. En glassdør fører ut til en fin terrasse, som er en herlig romforlengelse i sommerhalvåret. Det er laminat på stuegulvet, mens veggene har malt tapet og brystningspanel.

Stuen er et lunt oppholdsrom med både gulvvarme og vedovn. På veggen bak ildstedet er det teglstein. Det er god møbleringsfrihet i stuen, så her kan man enkelt innrede med flere sittegrupper.

Kjellerstue

I underetasjen er det en koselig stue med gulvvarme og panelvegger. En innmurt peisinnsett sørger for ekstra varme og hygge. Det er god plass til tv-løsning og sofagruppe, og rommet er perfekt hvis barna trenger et sted å leke eller ungdommen i huset ønsker å trekke seg litt tilbake.

Bad

Boligen har to bad beliggende i hver sin etasje. I tillegg er det et vaskerom i den nederste etasjen. Badene er delikate med lyse vegg- og gulvfliser. Det er gulvvarme og toalett. På badet i underetasjen er det downlights og dusjkabinett. Den øvrige innredningen består av servant med underskap, flere veggskap og et speil med belysning. Badet er romslig, og det er godt med oppbevaringsplass. Det andre badet har et romslig dusjkabinett. Baderomsinnredningen består av servant med underskap, et veggskap og et speil med belysning.

Vaskerom

Vaskerommet i underetasjen har hvite gulvfliser, gulvvarme og gulmalte vegger. Innredningen består av en plassbygget hylle, en vegghengt utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. I vaskerommet er det også montert sentralstøvsuger som dekker alle tre plan, samt varmepumpe som henter energien fra grunnfjell.

Soverom og garderobe

Eneboligen har totalt fire soverom hvorav ett i underetasjen, ett i hovedetasjen og to loftsetasjen. Hovedsoverommet i første etasje er meget romslig, og i rommet står det et stort garderobeskap. Det er plass til skap på de øvrige soverommene, og i hallen er det en stor, plassbygget skyvedørgarderobe. Loftsetasjen har også et en gang og et kontor.

Eneboligen har for øvrig godt med ekstra lagringsplass i dobbelgarasjen, i en bod i første etasje og i en stor utebod.

Standard

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

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

Utvendig > Veggkonstruksjon
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning med stående bordkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen. Det er

stedvis noe værslitt/sprukket kledning ved vinduer i loftetasje.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Knekott og kaltloft har ikke inspeksjonsluker.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 4 nye vinduer i loft fra 2021. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører

Hovedytterdør i teak med glassfelt. 2 stk. terrassedøre med høy brystning og glass. Dører fra byggeår. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Dører med værslitasje på utvendige overflater.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen malte 3-speil fyllingsdører fra byggeår. 3 stk. slette hvite fyllingsdører i loft. fra 2021. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til bod 1.etg. tar i karm.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Tak i garasje i tilknytning til boligen. Det bemerkes

at det er udekket isopor i himling. Isopor må påregnes tildekkes med brannfast materialer. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det bemerkes at det er udekket isopor i himling.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15mm fra flis ved terskel. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon
Det er kun naturlig ventilering med ventil i yttervegg. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 5mm fra flis ved terskel. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Sprukne fliser i gulv ved yttervegg og delevegg ved toalett. Ukjent årsak.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Kabinett nytt i 2022. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er små svelleskader i innredning.

Spesialrom > 1.Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Kjølerom i forbindelse med kjøkken. Rom er bygget som rom i rom, iht preakseptert løsning. Det er dog, antatt, noe begrenset luftespalte under kjølerom. Vurdering av avvik: Det er registrert svertesopp på overflater. Det er svertesopp i nedre kant av vegg og på gulvlister, noe svelleskader i gulv.

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

Utvendig > Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein, fra byggeår. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Undertak av sutakplater. Lite tak over karnappvindu tekkes med sort takshingel. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall på gulv fra flis ved terskel til sluk er kun 20mm. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Det er, antatt, brukt avløpsrør som slukforhøyer i sluk. Klemring er fjernet i sluket. Ukjent årsak.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Rommet har hjørne-innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett fra 2022. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Liten skade i front på innredning.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, membran under fliser er gulvbelegg fra byggeår. Ved endret bruk og høyere fuktbelastning bør det påregnes renovering av bad. Vurdering av avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Drenering

Dreneringen er fra 1996. Synlig grunnmurplast med topplister rundt hele boligen. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter garasje
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er, antatt, stripefundamenter av betong under grunnmur. Vurdering av avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er noe

riss i mur i garasje. Ukjent årsak.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer garasje

Garasje har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Alle vinduer i garasje med punktert glass.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med tilgang fra kjøkken. Terrasse meg garasje under. Støpt dekke teknet med asfaltplapp som membran. Tilfargulv med spaltegulv og rekkverk i tre. Balkong terrasse med tilgang fra stue, fundamentert på murt lettklinkervegg og pilarer satt til fjell. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er begynnende råteskader i bord i ende på gulvbjelker på terrasse ved stue. Rekkverk er ca. 90cm høyt. Dagens krav til rekkverk er 100cm. Åpning mellom gulv og rekkverk er for stort iht. gjeldene krav. Tettesjikt/membran på balkong/terrasse over garasje har passert over halvparten av forventet levetid. Værslitt overflate på gulv med til del mye flassing i overflatebehandling. Det er langt spenn mellom bjelker på liten del av terrasse mot garasje. Svikt i gulvbord her.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

TG IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende

konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone beliggende på yttervegg i underetasje. Øvrige vegger til rommet oppført i lettklinkerblokker. Vurdering av avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Lovlighet

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Stue i loft er avdelt med ekstra kontor/soverom. Det medfører at tiltenkt stue i dag er, ansett som en gang, og ikke har dagslysflate.

Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Bod:

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar fra megler:

Enebolig:

Undertasje: Dør til stue er flyttet. Vask og bod på tegninger er slått sammen til et rom. Loft er betegnet som uinnredet på byggetegninger, men skissert med to soverom i hver sin ende og med stue i midten. Megler har mottatt tegninger og søknad om bruksendring, samt godkjenning bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel fra takstmann. Det er avvik mellom tegningene i

søknaden og dagens planløsning. Stuen er avdelt med et innredet rom benyttet til kontor. Stuen er således ikke et godkjent oppholdsrom.

Garasje:

Dør er flyttet til motsatt side av garasjeport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Nåværende eier har utført påkostninger/ oppgraderinger av boligen siden 2021.

- Innredet loft og montert ny trapp til loft.
- Satt inn jord-varme varmepumpe og ny stor varmtvannsbereder.
- Lagt nye parkett gulv i soverom og stue u.etg. og i soverom 1.etg.
- Fjernet lettvegg og fått stor stue i u.etg.
- Satt inn nye dusjkabinetter i begge bad.
- Montert ny sentralstøvsuger.
- Opparbeidet tomt/plen utvendig etter boring av brønn og legging av rør inn i boligen.

All informasjon iht. eier.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Fiber med 1000/1000 hastighet.

Eier besørger selv abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Det er parkering i en integrert garasje på ca. 25 kvm og i en frittstående dobbelgarasje som går over tre plan. Sistnevnte har automatisk åpner, innlagt strøm og et areal på ca. 87 kvm. I tillegg er det mulighet for parkering på en stor, gruset gårdsplass foran huset og garasjene. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Følgende opplysninger er mottatt fra kommunen vedrørende radon: Moderat/lav aktsomhetsgrad.

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra kommunen:

- Deler av eiendommen berøres av gul støysone ifm. Fetveien.
- Eiendommen ligger under marin grense. Følgende er opplyst om marin leire: Deler av eiendommen har svært stor mulighet, men usammenhengende, og deler av eiendommen har svært stor mulighet. Følgende er opplyst om kvikkleireskred: Deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde kvikkleireskred. Megler oppfordrer interessenter til å kontakte kommunen for ytterligere opplysninger. Megler kan fremvise komplette dokumenter mottatt fra kommunen, men har ikke kunnskap om eventuelle konsekvenser eller betydninger av disse.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og er montert i hallen. Boligen har et privat biovac minirensanlegg som er plassert i kjellerrommet i dobbelgarasjen.

Følgende opplysninger er mottatt fra el-verket: Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget. Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 24.02.1998.

Energi

Oppvarming

Det er peis med innsats i stuen i underetasjen og vedovn i stuen i 1. etasje. Det er installert jord-varmepumpe og det er vannbåren gulvvarme i hele underetasje (ikke garasje) og hele 1.etg. med unntak av bod. Styringsystem for vannbåren varme ble oppdatert ved installering av nytt varmepumpeanlegg.

Oppvarming av tappevann med/via jordvarmeanlegg/varmepumpe eller strøm. Varmtvannstanken er på ca. 500 liter.

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Dato siste feiing: 04.06.2020. Dato siste tilsyn: 16.05.2017 - uten avvik.

Info strømforbruk

Følgende er hentet fra tilstandsrapporten: Det er ble opplyst energiforbruk/strøm for år 2023 på ca. 10 000Kwh. Det bemerkes at boligen ikke var bebodd i hele 2023. Iht. eier antas det et årlig forbruk på ca. 20 000- 22 000Kwh ved oppvarming av boligen med jord-varme anlegg.

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

Kommunale avgifter

Kr 11 215

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 2 926

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 308 388

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 971 875

Formuesverdi sekundær år

2022

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.

Det må påregnes kostnader og arbeid knyttet til drift og vedlikehold av privat vei og privat avløpsordning.

Info vannavgift

Det er installert vannmåler i boligen. Forbruk vil variere etter bruk. Boligen har stått ubebodd det siste året.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 478, bruksnummer 61 i Lillestrøm kommune. Gårdsnummer 478, bruksnummer 64 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/478/61:
27.12.1994 - Dokumentnr: 19200 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3205 Gnr:478 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1214627 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0227 Gnr:78 Bnr:61

01.01.2024 - Dokumentnr: 323107 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3030 Gnr:478 Bnr:61

09.02.1995 - Dokumentnr: 1781 - Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:478 Bnr:1. Med flere bestemmelser

21.06.1999 - Dokumentnr: 8739 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3205 Gnr:478 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 447085 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0227 Gnr:78 Bnr:64

01.01.2024 - Dokumentnr: 323633 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3030 Gnr:478 Bnr:64

3205/478/64:
27.12.1994 - Dokumentnr: 19200 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3205

Gnr:478 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1214627 -
Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere:
Knr:0227 Gnr:78 Bnr:61

01.01.2024 - Dokumentnr: 323107 -
Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere:
Knr:3030 Gnr:478 Bnr:61

09.02.1995 - Dokumentnr: 1781 - Bestemmelse om
veg. Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:478 Bnr:1. Med
flere bestemmelser

21.06.1999 - Dokumentnr: 8739 - Registrering av
grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3205
Gnr:478 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 447085 -
Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere:
Knr:0227 Gnr:78 Bnr:64

01.01.2024 - Dokumentnr: 323633 -
Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere:
Knr:3030 Gnr:478 Bnr:64

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg
bolig datert 08.01.1996 med følgende kommentarer:
Terrenget må oppfylles og planeres. Adkomst til
garasje må oppfylles. Bad i underetasje er ikke
ferdig innredet (utstyr). Avløp fra sikkerhetsventiler -
bereder underetasje må monteres. Rør i
kjøkkenbenk må klamres bedre. Bad i 1 etg. må
slutføres (fuging/sluttmont. utstyr).
Balkongrekkverk mot nord og syd må slutføres.
Balkongdører må stenges forsvarlig. Hulltagning i
sutakpl. må gjøres forskriftsmessig rundt

kloakklufting/ventiler. Det må monteres
feierplattform ved pipe. Loft er ikke innredet. Dette
må anmeldes når det skal utføres. Arbeidet må være
fullført innen mai 1996.

Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest
for garasjen.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra
tilleggsdel til hoveddel, datert, 03.09.2024. Denne
omhandler innredning av 2. etasje/loftsetasjen.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.01.1996.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann og det
er innstallert vannmåler. Eiendommen har ikke
tilknytning til offentlig avløp, men et privat biovac
minirensesanlegg som er plassert i kjellerom i

garasje.

Boligen har adkomst via Hunesveien, som er
kommunal vei, og liten privat gruset vei frem til
boligen. Adkomstvei går over naboeiendom. Det
foreligger tinglyst avtale/rett til bruk av veien over
naboeiendom. Dokumentet har følgende tekst:
Bruksrett av vei fra Hunesveien til eiendomsgrense
gnr. 78 bnr. 61 disponeres av eiere av gr. 78 bnr. 61
og eiere av gnr. 78 bnr. 1

Det må påregnes kostnader og arbeid knyttet til drift
og vedlikehold av privat vei og privat avløpsordning.

Regulerings og arealplaner

Det er for tiden ingen regulerings saker under
behandling som berører denne eiendommen.
Eiendommen ligger innenfor eksisterende
boligområde i kommuneplanen Fet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

bygningssmyndigheten ved utfylling av
egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraksgrunnlag

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,
gjærne 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 nøyte, 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

5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 500 000,00))
156 640,- (Omkostninger totalt)
5 656 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 156 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjebyr kr 23.500,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.500,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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





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

Salgsoppgavedato

03.09.2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hunesveien 25, 1910 ENEBAKKNESET
 LILLESTRØM kommune
 # gnr. 478,478, bnr. 61,64, snr. 0,0



Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 356 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 16.08.2024 Rapportdato: 23.08.2024 Oppdragsnr.: 11763-24053 Referansenummer: RO1882

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Nåværende eier har utført påkostninger/oppgraderinger av boligen siden 2021.

- Innredet loft og montert ny trapp til loft.
 - Satt inn jord-varme varmepumpe og ny stor varmtvannsbereder.
 - Lagt nye parkett gulv i soverom og stue u.etg. og i soverom 1.etg.
 - Fjernet lettvegg og fått stor stue i u.etg.
 - Satt inn nye dusjkabinetter i begge bad.
 - Montert ny sentralstøvsuger.
 - Opparbeidet tomt/plen utvendig etter boring av brønn og legging av rør inn i boligen.
- All informasjon iht. eier.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. med kalt knekott og kaltloft.

Taktekkingen er av betongtakstein, fra byggeår. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Undertak av sutakplater.

Lite tak over karnappvindu teknet med sort takshingel.

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Takstige og plattform til feier montert.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning med stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 4 nye vinduer i loft fra 2021.

Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet. Hovedytterdør i teak med glassfelt.

2 stk. terrassedøre med høy brystning og glass. Dører fra byggeår.

Garasje i tilknytning til boligen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Alle vinduer er punktert i garasje.

Balkong/terrasse med tilgang fra kjøkken. Terrasse meg garasje under. Støpt dekke teknet med asfaltpapp som membran. Tilfargulv med spaltegulv og rekkverk i tre. Balkong terrasse med tilgang fra stue, fundamentert på murt lettklinkervegg og pilarer satt til fjell. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp fra balkong/terrasse i treverk. Rekkverk begge sider.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Flis, parkett, laminat og beleg. Vegger: Brystningspanel/tapet, malt strie, tapet og MDF smartplater.
Himlinger: Himlingsplater, panel og MDF smarttak.

Overflater i loft fra 2021. Soverom og stue u.etg. med nye gulv og delvis vegger i stue. Nytt parkett gulv i soverom 1.etg.
Normal bruksslitasje.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer. Støpt dekke på grunn i u.etg.
Etasjeskiller mellom 1.- og loft etg. er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe. Peis med innsats i stue u.etg. og vedovn i stue 1.etg.

Hulltaking i rom under terreng.:
Gulvet er av betong. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11% i treverk i vegg.

Innvendige trapper.:
Boligen har 90°. lakkert tretrapp fra u.etg. til 1.etg. fra 1996. Malt tretrapp fra 1.etg. til loft. Trapp ny i 2021.
Normal bruksslitasje ut fra alder på trapp mellom u.etg. og 1.etg.

Innendig har boligen malte 3-speil fyllingsdører fra byggeår.
3 stk. slette hvite fyllingsdører i loft. fra 2021

Andre innvendige forhold.:
Tak i garasje i tilknytning til boligen.
Det bemerkes at det er udekket isopor i himling. Isopor må påregnes tildekkes med brannfast materialer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.
Med hensyn til alder på bad, bør det påregnes renovering. Bad fungerer med dagens bruk.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren

Beskrivelse av eiendommen

gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 5mm fra flis ved terskel.
Det er plastsluk, membran under fliser er gulvbelegg fra byggeår.
Ved endret bruk og høyere fuktbelastning bør det påregnes renovering av bad.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Kabinett nytt i 2022.
Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod på bakside av dusjkabinett.

Vaskerom/teknisk rom, U.etg.:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.
Med hensyn til alder på vaskerom, bør det påregnes renovering. Vaskerom fungerer med dagens bruk.

Malt stri på vegger, taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15mm fra flis ved terskel.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har vegghengt utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Varmepumpe, varmtvannstank og tekniske installasjoner for varmeanlegg i boligen plassert her.
Det er kun naturlig ventilering med ventil i yttervegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom ved vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen/treverk ble målt til 11%

Bad U.etg.:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.
Med hensyn til alder på bad, bør det påregnes renovering. Bad fungerer med dagens bruk.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall på gulv fra flis ved terskel til sluk er kun 20mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Ved endret bruk og høyere fuktbelastning bør det påregnes renovering av bad.

Rommet har hjørne-innredning med profilerte

fronter, laminat benkeplate med nedfelt servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett fra 2022.
Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Våtsone beliggende på yttervegg i underetasje.
Øvrige vegger til rommet oppført i lettklinkerblokker.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål.
Integrert stekeovn og induksjonstopp. Integrert oppvaskmaskin.
Keramiske fliser mellom benk- og overskap.
Induksjonstopp fra 2021.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg. Ventilator fra 2021.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i forbindelse med kjøkken. Rom er bygget som rom i rom, iht preakseptert løsning. Det er dog, antatt, noe begrenset luftespalte under kjølerom.
Kjølerom med kjøleaggregat i vegg mot kjøkken. Ukjent alder på aggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokker på vegg i vaskerom/teknisk rom u.etg.
Det er avløpsrør av plast.
Oppvarming av tappevann med/via jordvarmeanlegg/varmepumpe eller strøm.
Varmt vannstanken er på ca. 500 liter.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Det er installert jord-varmepumpe.
Vannbåren gulvvarme i hele underetasje (ikke garasje) og hele 1.etg. med unntak av bod.
Styringssystem for vannbåren varme oppdatert ved installering av nytt varmepumpeanlegg.

Skjult el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i hall m/trapp.
Røykvarsler i alle rom tilknyttet alarm. 2 stk. 6kg brannslukningsapparater, kontrollert i 2022

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 1996. Synlig grunnmurplast med topplist rundt hele boligen. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Bolig beliggende mot fjell. Det er anlagt fall vekk fra grunnmur der dette er mulig.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utløp fra rensanlegg til grøft er utbedret i 2023 etter dette gikk tett.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	356 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	259 m ²
Totalpris	5 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Stue i loft er avdelt med ekstra kontor/soverom. Det medfører at tiltenkt stue i dag er, ansett som en gang, og ikke har dagslysflate.

Garasje

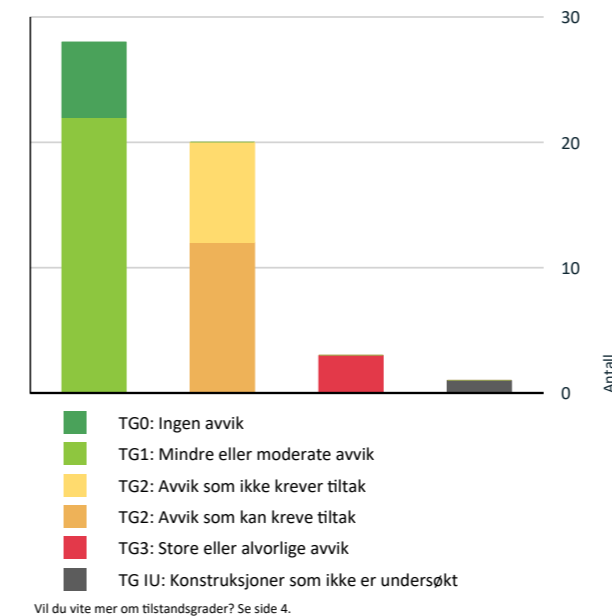
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

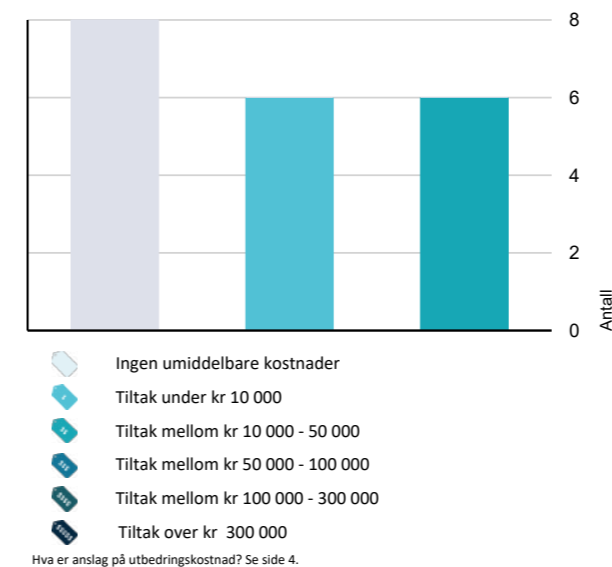
• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer garasje [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter garasje [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1996

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging	Innredet loft
2022	Modernisering	Montert varmepumpe og boret hull for jordvarmeanlegg.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein, fra byggeår. Taket er besikket fra takfot i stige. Undertak av sutakplater. Lite tak over karnappvindu tekkes med sort takshingel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Takstige og plattform til feier montert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen.

Det er stedvis noe værslitt/sprukket kledning ved vinduer i loftetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedring. Det henvises også til Mycoteam sitt vurderingsnotat fra 06.10.2021 som omhandler luftet vs. ikke luftet kledning. Det ble ikke funnet råteskader i kledning med liten/manglende lufting av kledning. Konstruksjonene bør dog overvåkes i fremtiden med hensyn til råteskader.

Det bør påregnes utskifting av sprukket kledning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, med kalt knekott og kaltloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knekott og kaltloft har ikke inspeksjonsluker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres inspeksjonsluker for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 4 nye vinduer i loft fra 2021.

Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vindere med punktert glass, som må påregnes skiftet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør påregnes overflatebehandling av utvendige overflater på vinduer fra 1996

TG 3 Vinduer garasje

Garasje har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Alle vinduer i garasje med punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Punkterte glass i garasje.

TG 2 Dører

Hovedytterdør i teak med glassfelt.
2 stk. terrassedøre med høy brystning og glass. Dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører med værslitasje på utvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med tilgang fra kjøkken. Terrasse meg garasje under.
Støpt dekke teknet med asfaltpapp som membran. Tilfargulv med spaltegulv og rekkverk i tre.

Balkong terrasse med tilgang fra stue, fundamentert på murt lettklinkervegg og pilarer satt til fjell. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er begynnende råteskader i bord i ende på gulvbjelker på terrasse ved stue.

Rekkverk er ca. 90cm høyt. Dagens krav til rekkverk er 100cm. Åpning mellom gulv og rekkverk er for stort iht. gjeldene krav.

Tettesjikt/membran på balkong/terrasse over garasje har passert over halvparten av forventet levetid.

Værslitt overflate på gulv med til del mye flassing i overflatebehandling. Det er langt spenn mellom bjelker på liten del av terrasse mot garasje. Svikt i gulvbord her.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.

Det bør foretas nærmere inspeksjon/kontroll av membran på terrasse over garasje. Ved lekkasje kan dette føre til fukt inn i mur/vegg til innvendig rom.

Iht. levetidstabell for denne type membran (ca. 25år) bør det påregnes utskiftning av membran.

Åpninger mellom gulv og rekkverk bør lages mindre, iht. dagens krav.

Råteskadet treverk på terrasser bør skiftes ut.

Det må påregnes overflatebehandling av terrasegulver.

Det bør etableres ekstra bjelke under gulv i terrasse mot garasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Begynnende råte i bord på terrasse.



Langt spenn på terrassebord.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp fra balkong/terrasse i treverk. Rekkverk begge sider.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, parkett, laminat og belegg.

Vegger: Brystningspanel/tapet, malt strie, tapet og MDF smartplater.

Himlinger: Himlingsplater, panel og MDF smarttak.

Overflater i loft fra 2021. Soverom og stue u.etg. med nye gulv og delvis vegger i stue. Nytt parkett gulv i soverom 1.etg.

Normal bruksslitasje.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer. Støpt dekke på grunn i u.etg.

TG 1 Etasjeskille, loft

Etasjeskiller mellom 1.- og loft etg. er av trebjelkelag.

Årstall: 1996 Kilde: Offentlig informasjon

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Peis med innsats i stue u.etg. og vedovn i stue 1.etg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11% i treverk i vegg.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 90°. lakkert tretrapp fra u.etg. til 1.etg. fra 1996. Malt tretrapp fra 1.etg. til loft. Trapp ny i 2021.

Normal bruksslitasje ut fra alder på trapp mellom u.etg. og 1.etg.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte 3-speil fyllingsdører fra byggeår.
3 stk. slette hvite fyllingsdører i loft. fra 2021

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til bod 1.etg. tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Tak i garasje i tilknytning til boligen.
Det bemerkes at det er udekket isopor i himling. Isopor må påregnes tildekkes med brannfast materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes at det er udekket isopor i himling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Isopor må påregnes tildekkes med brannfast materialer. Gips etc.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig isopor i himling.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredje i kraft. Med hensyn til alder på bad, bør det påregnes renovering. Bad fungerer med dagens bruk.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall på gulv fra flis ved terskel til sluk er kun 20mm.

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

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved videre bruk av bad må dusjkabinett i rommet opprettholdes. Ved endret bruk, ikke bruk av kabinett, må det påregnes renovering av bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er, antatt, brukt avløpsrør som slukforhøyer i sluk. Klemring er fjernet i sluket. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Dusjkabinett i rommet må opprettholdes. Ved endret bruk, må det påregnes renovering av bad. Ved renovering må tettesjikt/membran, rørlegger og elektrisk arbeid dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Manglende klemring. Ukjent tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har hjørne-innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Liten skade i front på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone beliggende på yttervegg i underetasje. Øvrige vegger til rommet oppført i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredje i kraft. Med hensyn til alder på vaskerom, bør det påregnes renovering. Vaskerom fungerer med dagens bruk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt stri på vegger, taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15mm fra flis ved terskel.

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

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det må etableres tettesjikt/membran i rommet for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Varmepumpe, varmtvannstank og tekniske installasjoner for varmeanlegg i boligen plassert her.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering med ventil i yttervegg.

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 tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom ved vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen/treverk ble målt til 11%

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredje i kraft. Med hensyn til alder på bad, bør det påregnes renovering. Bad fungerer med dagens bruk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved bruk av bad med dusj der den er plassert må dusjkabinett opprettholdes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 5mm fra flis ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprukne fliser i gulv ved yttervegg og delevegg ved toalett. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved videre bruk av rommet må dusjkabinett opprettholdes i rommet.



Sprukne fliser i gulv.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, membran under fliser er gulvbelegg fra byggeår. Ved endret bruk og høyere fuktbelastning bør det påregnes renovering av bad.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

For å lukke avviket må bad renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Kabinett nytt i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er små svelleskader i innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres tiltak for og stoppe videre skade i innredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Svelleskader i fronter på innredning.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod på baksida av dusjkabinett.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med profilerte fronter. Laminate benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Integrert oppvaskmaskin.

Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Induksjonstopp fra 2021.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Kjølerom i forbindelse med kjøkken. Rom er bygget som rom i rom, iht preakseptert løsning. Det er dog, antatt, noe begrenset luftespalte under kjølerom.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater.

Det er svertesopp i nedre kant av vegg og på gulvlister, noe svelleskader i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.

Det må foretas ytterligere undersøkelser. Svertesopp må fjernes og årsak må elimineres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader i gulv og svertesopp på lister og panel ved gulv.

1. ETASJE > KJØLEROM

Teknisk anlegg

Kjølerom med kjøleaggregat i vegg mot kjøkken.

Kjøleaggregat og dør til kjølerom skiftet ut i 2019. Iht. tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokker på vegg i vaskerom/teknisk rom u.etg.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Varmesentral

Det er installert jord-varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med/via jordvarmeanlegg/varmepumpe eller strøm. Varmtvannstanken er på ca. 500 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i hele underetasje (ikke garasje) og hele 1.etg. med unntak av bod.

Styringssystem for vannbåren varme oppdatert ved installering av nytt varmepumpeanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Skjult el-anlegg i boligen. Sikringskap plassert i hall m/trapp.

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.
1996 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Installasjon i loftetasje 2021/22.

Tilstandsrapport

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

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?

Ukjent

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor og kontakte EI-takstmann.

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 bygningsakkyndig 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 i alle rom tilknyttet alarm. 2 stk. 6kg
brannslukningsapparater, kontrollert i 2022

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1996. Synlig grunnmurplast med topplatt rundt hele boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales og sette seg inn i vedlikehold og levetid på drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter garasje

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er noe riss i mur i garasje. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Riss i mur må overvåkes. Ved utvikling i riss må det påregnes utbedring av årsak og skade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Bolig beliggende mot fjell. Det er anlagt fall vekk fra grunnmur der dette er mulig.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utløp fra renseanlegg til grøft er utbedret i 2023 etter dette gikk tett.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar
Iht. tidligere tilstandsrapport.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt fast grunn. Grovstøpt dekke.

Det er liten kjeller i hjørne av garasje, hvor renseanlegg er plassert. Tilgang til kjeller via luke i gulv.

Vegger i isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Innvendig er vegger kledd med malte plater. Trepanel i tak.

Saltak konstruksjon i tre med loft-rom. Sponplategulv på loft. Loft er uisolert.

Yttertaket er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløp i sort stål utførelse.

1 leddport i aluminium med glassfelt og automatisk åpner.

1 gangdør/sidedør i aluminium med isolerglass.

Innlagt strøm, åpent EI-anlegg i garasje.

Bemerkes ett vindu med sprukket glass og ett vindu med punktert glass.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være flere vinduer med punktert glass med hensyn til alder.

Bygningsdeler/konstruksjoner fra byggeår.

Det er synlige skjevheter i gulv på garasje. Antatt gamle setningsskader. Det er iht. eier ikke vært bevegelse i garasje i senere år.



Garasje

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

Kommentar

Usikkert byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående bod.

Bygningen er fundamentert med blokker på mark.

Gulv er konstruert med trebjelkelag, uisolert. Spaltegulv av trelast.

Vegger oppført med uisolert trebindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak konstruksjon i tre. Uisolert. Yttertaket er tekket med sorte profilerte takplater. Takrenner og nedløp i sort stål utførelse.

1 gangdør med glassfelter. Ukjent alder.

2 stk. vinduer i aluminium rammer med isolerglass, ukjent alder.

Bod med noe vær- og bruks slitasje på overflater. Noe flassing på takplater.



Bod

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

259 m²/234 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 4 Soverom, Kontor, 2 Bad, Bod, Kjøkken, 2 Stuer, Kjølerom, Hall m/trapp, Vaskerom, Garasje

Andre bygg: Garasje, Bod

Bruksareal andre bygg: 97 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 500 000

Konklusjon markedsverdi

5 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hunesveien 71 ,1910 ENEBAKKNESET 158 m ² 2013 4 sov	19-01-2020	5 690 000	5 900 000	0	5 900 000	37 342
2 Lybekkveien 15 ,1910 ENEBAKKNESET 101 m ² 1927 3 sov	28-08-2022	3 200 000	3 250 000	0	3 250 000	32 178
3 Hunesveien 25 ,1910 ENEBAKKNESET 179 m ² 1996 3 sov	18-02-2021	4 500 000	4 900 000	0	4 900 000	27 374
4 Fetveien 2180 ,1910 ENEBAKKNESET 137 m ² 1971 3 sov	16-06-2024	3 590 000	3 700 000	0	3 700 000	27 007

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt	Kr.	14 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	23 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 250 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 800 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedsstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 800 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

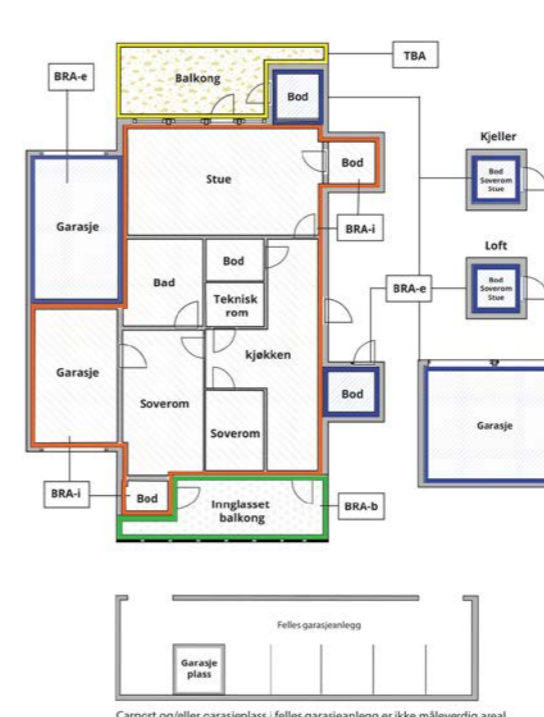
Hva er måleverdig areal?

Arealat 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 garasjeenlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	49			49		11	60
1.Etasje	101			101	41		101
Underetasje	84	25		109	12		109
SUM	234	25			53	11	270
SUM BRA	259						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom/gang, Soverom , Soverom 2, Kontor		
1.Etasje	Trapperom , Bad , Bod , Soverom , Kjøkken , Stue , Kjølerom		
Underetasje	Hall m/trapp , Soverom , Bad , Vaskerom , Stue	Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Stue i loft er avdelt med ekstra kontor/soverom. Det medfører at tiltenkt stue i dag er, ansett som en gang, og ikke har dagslysflate.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Loftetasje innredet i 2021 med egeninnsats/dugnad. Montert jordvarme/varmepumpeanlegg.

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		50		50			50
Loft		26		26		8	34
Kjeller		8		8			8
SUM		84				8	92
SUM BRA	84						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
Loft		Bod	
Kjeller		Teknisk rom	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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:

Bod

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Kommentar

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	229	30
Garasje	0	84
Bod	0	13

Kommentar

Enebolig Garasje har ikke intern adkomst, men er regnet med i totalt BRA.

Garasje

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.8.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Øystein Krogh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	478	61		0	2961.7 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hunesveien 25

Hjemmelshaver

Krogh Grethe Grorud, Krogh Øystein

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	478	64		0	653 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Hunesveien 25

Hjemmelshaver

Krogh Grethe Grorud, Krogh Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Hunesveien 25, Enebakneset i Lillestrøm kommune. Nærområdet består av spredt boligbebyggelse og jord/skogbruksseiendommer.

På Enebakneset er det automatisk bensinstasjon. Det er ca. 19 km til Fetsund som er nærmeste tettsted med et utvalg butikker og service tilbud. Det er ca. 13 km til Dalen skole i Gan som har fra 1. til 7 trinn, samt SFO. Like ved skolen er det også svømmehall og fotballbaner. Ungdomsskole på Fetsund. I Gan er det også matbutikk og automatisk bensinstasjon.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng. Oppkjørte skiløyper på vinteren.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien (RV22) ca.350m fra boligen. Det er Ca. 25 km til Lillestrøm, som er kommunesenter, Ca. 46 km til Oslo. Ca. 57 km til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Adkomst via Hunesveien, som er kommunal vei, og liten privat gruset vei frem til boligen. Adkomstvei går over naboeiendom. Det foreligger tinglyst avtale/rett til bruk av veien over naboeiendom

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat biovac minirensanlegg plassert i kjeller-rom i garasje.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på 3 614,7m² iht. eiendomsverdi.no. Eiendommen består av to stk. bruksnummer: 61 og 64.

Gode parkerings-muligheter på stor gruset gårdsplass eller i garasje.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Noe naturtomt. Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger tinglyst avtale/rett til bruk av veien over naboeiendom.

Det er ble opplyst energiforbruk/strøm for år 2023 på ca. 10 000kwh. Det bemerkes at boligen ikke var bebodd i hele 2023. Iht. eier antas det et årlig forbruk på ca. 20 000- 22 000kwh
Ved oppvarming av boligen med jord-varme anlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2024		Gjennomgått	4	Nei
Eier	16.08.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Bruksendring	08.08.2024	Godkjent bruksendring/innredning av loft.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	08.08.2024	Godkjente plan, snitt og fasadetegninger. For bolig og garasje.	Ikke gjennomgått	2	Nei
Brukstillatelse.	15.08.2024	Midlertidig brukstillatelse. Datert 23.01.1995	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	16.08.2024	Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	2	Nei
3D planskisser	13.08.2024	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	3	Ja
Bruksendring. Innredning loft.	15.08.2024	Søknad for bruksendring og søknad om ferdigattest på loft.	Gjennomgått	9	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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.

• Areal 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RO1882>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240177	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Øystein Krogh	Grethe Grorud Krogh
Gateadresse	
Hunesveien 25	
Poststed	Postnr
ENEBAKKNESET	1910
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ØK, GGK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: ØK, GGK

2

Document reference: 1107240177

Document reference: 1107240177

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
- Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Nei Ja
- Beskrivelse

Document reference: 1107240177

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1107240177

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Krogh	306c9a97300161b58669a0 490dfa074118e7ea09	09.08.2024 06:49:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

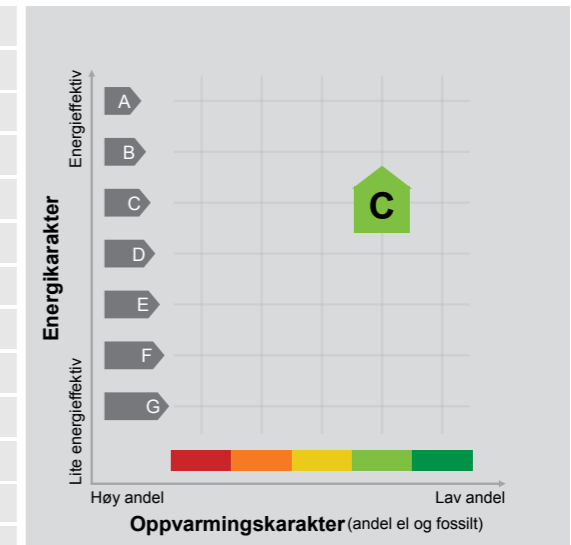
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grethe Grorud Krogh	0fd742614f009ef951d782a 684b9a3d49d787ff2	09.08.2024 06:53:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240177

- 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>



Adresse	Hunesveien 25
Postnummer	1910
Sted	ENEBAKKNESET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	478
Bruksnummer	61
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	12412215
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-5544
Dato	07.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

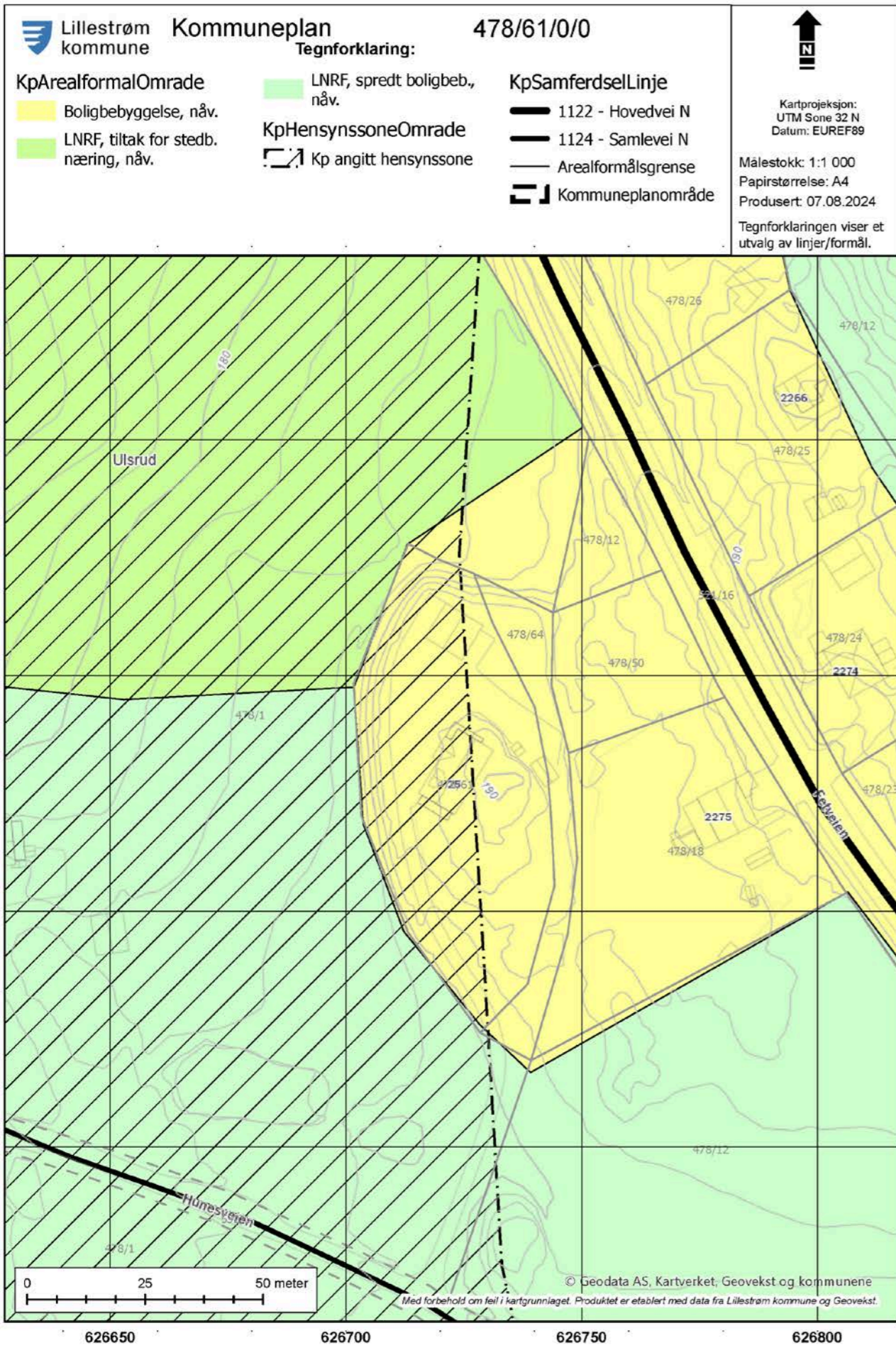
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Trykt på selvkliperende papir

Midlertidig brukstillatelse
 etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Kommune: **PET**

Anmelder (navn, adresse): **Anebyhus A/S - Avd. Strømmen, Postboks 153, 2011 Strømmen.**

Byggherre (navn, adresse): **Vidar Paulsen, 1910 Enebakkneset.**

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Elendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hunesveien 25, 1910 Enebakkneset	78	61		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
08.11.94	Nybygg	Bolig

Behandling/vedtak: **HT-Bygningsrådet** Vedtak dato: **23.01.95** Saksnr: **R014/95**

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

hele bygget
 følgende del av bygget:

Ferdigstøt må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

1. Terrengtet må oppfylles og planeres. Adkomst til garasje må oppfylles.
2. Bad i underetasje er ikke ferdig innredet (utstyr).
3. Avløp fra sikkerhetsventiler - bereder underetasje må monteres.
4. Rør i kjøkkenbenk må klæres bedre.
5. Bad 1. etg. må slutføres (fuging/sluttmont. utstyr).
6. Balkongrekkerv mot nord og syd må slutføres. Balkongdører må stenges forsvarlig.
7. Hulltagning i sutakpl. må gjøres forskriftsmessig rundt kloakklufting/ventilør.
8. Det må monteres feierplattform ved pipe.
9. Loft er ikke innredet. Dette må anmeldes når det skal utføres.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato) **Mai -96.**

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Petsund	
Dato	
08.01.96	Knut Hauge, avd.ing.

Kopi sendt til

<input type="checkbox"/> ansvars-	Navn	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/> havende	Bjorn Stavenes	postboks 153, 2011 Strømmen.
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Feiermester	
	Navn	Adresse

Grethe Grorud Krogh
Hunes
1910 ENEBAKKNESET

Vår ref.:
BYGG-24/00899-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
03.09.2024

Med hilsen

Anne-Therese de Ridder
Avdelingsleder

Odd Arild Riise
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Øystein Krogh

478/61, Hunesveien 25, ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 478 / 61 / 0 / 0
Tiltakshaver: Grethe Grorud Krogh

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 23.07.2024.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 03.07.2024. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

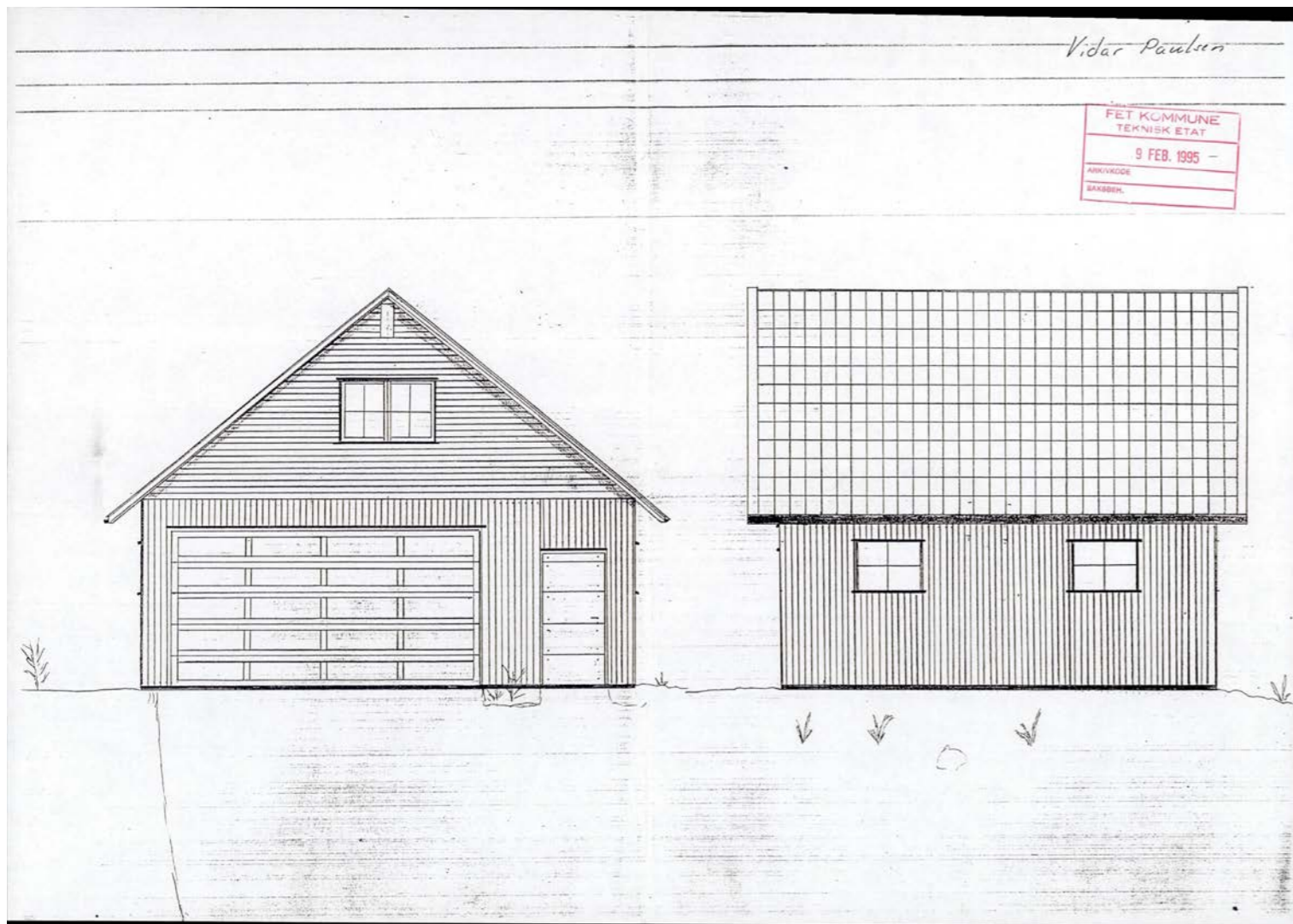
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagerett

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.





**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**

Hunesveien 25

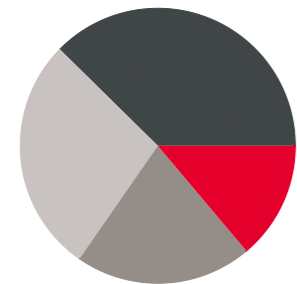
Offentlig transport

🚗 Linderud Linje 490	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Svingen stasjon Linje R14	21 min 🚶 18.8 km
✈️ Oslo Gardermoen	53 min 🚶

Skoler

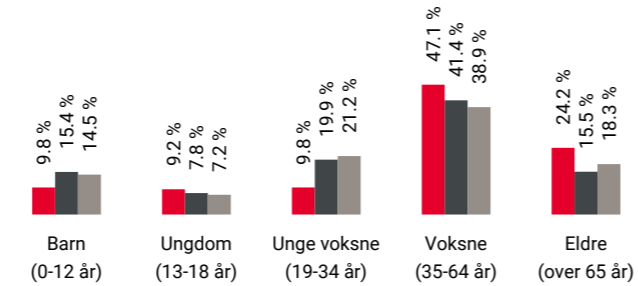
Dalen skole (1-7 kl.) 136 elever, 7 klasser	13 min 🚶 10.8 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 28 klasser	20 min 🚶 18.2 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	30 min 🚶 27.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	37 min 🚶 35.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 14% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 28% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Ytre Enebakkn...	153	76
■ Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

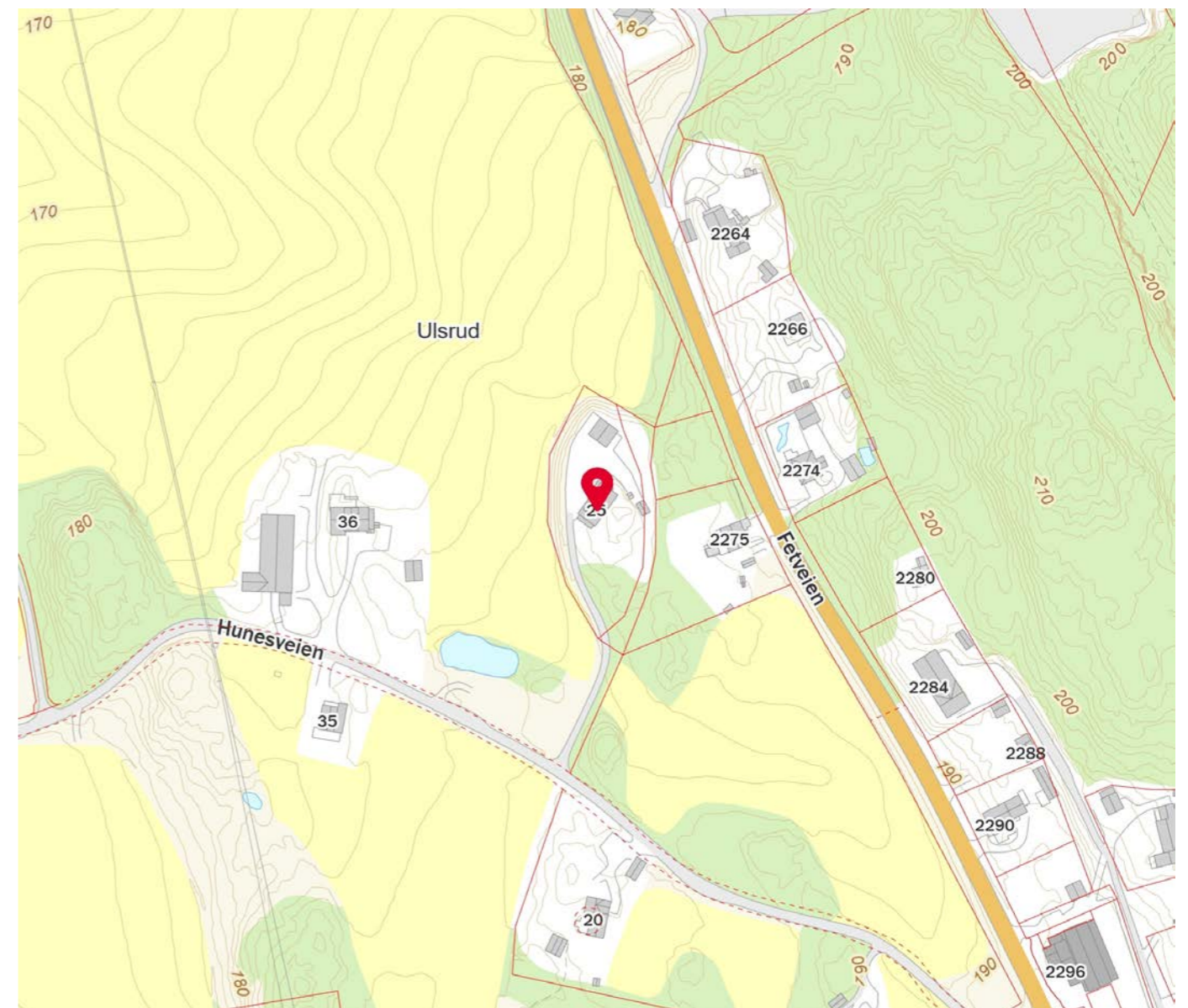
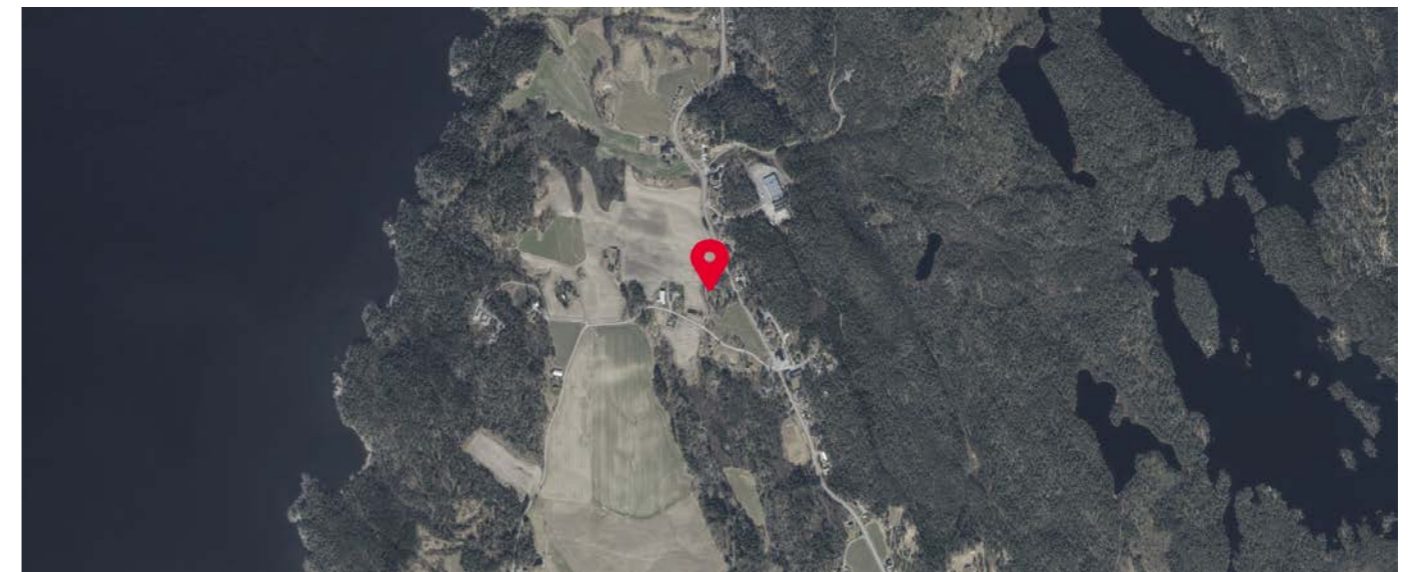
Dalen barnehage (1-5 år) 59 barn	12 min 🚶 10.7 km
Båstad barnehage (1-5 år) 82 barn	15 min 🚶 13.5 km
Bråtebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	20 min 🚶 17.1 km

Dagligvare

Joker Gan Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 🚶 11.5 km
Bunnpris Båstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 🚶 12 km

Sport

🏃 Enebakneset idrettsplass Ballspill, fotball	8 min 🚶 0.6 km
🏊 Sporty Fitness	20 min 🚶
🏊 Spenst Fetsund	21 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om 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: Hunesveien 25
1910 ENEBAKKNESET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer: 1107240177

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 03.09.2024

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