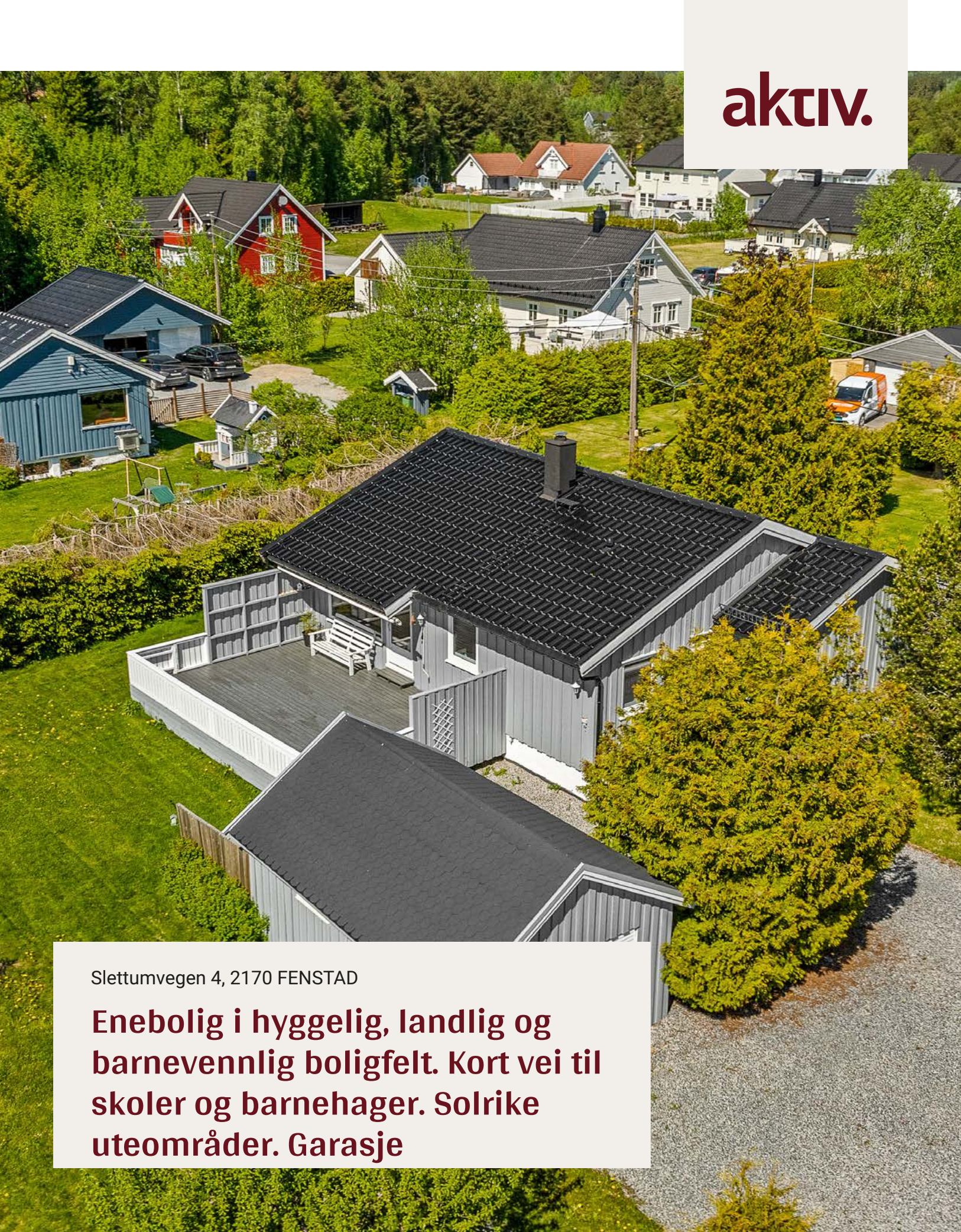




aktiv.

Slettumvegen 4, 2170 FENSTAD

Enebolig i hyggelig, landlig og barnevennlig boligfelt. Kort vei til skoler og barnehager. Solrike uteområder. Garasje



Eiendomsmeglerfullmektig

Nicklas Wathne

Mobil 467 48 878

E-post nicklas.wathne@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 91 390,-
Total ink omk.: Kr 3 691 390,-
Selger: Adrian Enache
Doina Lorelai Enache

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 167/190 kvm
Tomtstr.: 640.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 122
Oppdragsnr.: 1205260015

Enebolig i hyggelig, landlig og barnevennlig boligfelt. Kort vei til skoler og barnehager.

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en fin enebolig på Fenstad i Nes kommune. Boligen går over to plan og inneholder i 1. etasje entré og gang, innvendig bod, bad som er totaloppusset i 2014, stor stue og tilbaketrukket kjøkken og 2 soverom. Opprinnelig har det vært 3 soverom og dette kan enkelt etableres igjen ved å dele det ene soverommet i to. I kjeller er det innredet 2 rom som benyttes som soverom og vaskerom (ikke bruksendret) samt flere rom for lagring og oppbevaring.

Utvendig er det stor terrasse mot vest og pent opparbeidet hage rundt boligen. Det disponeres egen garasje og gårdsplass i forkant av boligen.

Fra boligen er det kort vei til barnehager, skoler og butikker og det er nærhet til både Jessheim og Eidsvoll.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	67
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 167 kvm

BRA - e: 23 kvm

BRA totalt: 190 kvm

TBA: 37 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 kvm Trapperom, bod, innredet rom, innredet rom 2, bod 2, vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 89 kvm Entré, bod, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/wc.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

640.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med plen og beplantning. Se kart fra kommunen som viser tomtegrenser. Iht. dette er eiendomsgrenser mindre nøyaktig oppmålt >200<=500 cm. Det gjøres oppmerksom på at hage er opparbeidet utover det som på kart viser tomtegrenser, dette gjelder nord-/ vestlig del og nord-/østlig del mot veien. Se kart ift. tomtegrenser.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et hyggelig og barnevennlig boligfelt i tettstedet Fenstad i Nes kommune. Fra eiendommen er det kort vei til busstopp med buss til bl.a. Fenstad barneskole, Vormsund ungdomsskole og Nes videregående skole. I området er det flere barnehager, matbutikker, bensinstasjon og Joker nærbutikk. I tillegg er det privat Hoppensprett barne- og ungdomsskole på Brårud også bare en liten kjøretur unna.

Bussforbindelse mellom Eidsvoll og Gardermoen samt til Eidsvoll stasjon med tog som tar deg raskt inn til Oslo.

Fenstad er preget av vakker natur, og det er rik tilgang på friluftaktiviteter i form av jakt, båtliv og skiturer. Kampåa har spennende fiskemuligheter, spesielt for fluefiske om våren. Fenstad's meste kjente severdighet er uten tvil Svanfossen. Utløpet av fossen er et av Østlandets beste fiskeplasser. Slusen er også et kjent sted for de som er på båt-tur på Vorma.

Området er ellers et snøsikkert sted vinterstid, hvor det arrangeres skirenn for barn og ungdom, både lokalrenn og større renn.

Nes skianlegg ligger en liten biltur unna og har sprintløype, snowboardbakke og asfaltert rulleskiløype. Anlegget har i tillegg innendørs smøreboder, arenabygg og kafeteria. Fra Fenstad er det også kort vei til Fenstad Spa og badeplass, samt til to golfbaner; Nes Golfklubb i Vormsund og golfanlegg på Hvam.

Fenstad Fotballklubb har lag i aldersbestemte klasser fra 7-12 år, samt både A-, oldboys- og oldgirlslag. Stedet har egen stadion. Raumnes og Årnes IL byr ellers på et variert idrettstilbud med flere, flotte anlegg, og i tilknytning til Nes videregående ligger en svømmehall.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Joker Fenstad, Joker Brårud og Kiwi Vormsund. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Vormsund Amfi senter et variert utvalg med bl.a. dagligvare, post, minibank, apotek, frisør, kafé/restaurant, lege og tannlege etc. Årnes, Jessheim og Eidsvoll ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil, med et rikt utvalg av servicetilbud i form av store kjøpesenter og bymessige fasiliteter.

Med bil fra eiendommen tar det ca. 24 min til Råholt, 11 min til Vormsund, 25 min til Jessheim, 16 min til Årnes og 25 min til Oslo Lufthavn.

For ytterligere informasjon om Fenstad og Nes kommune, se <https://www.nes.kommune.no>.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Roar Jødahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 1971 ligger på en godt opparbeidet tomt med plen og beplantning. Huset har hatt en del oppgraderinger, med nytt bad i 1 etg i 2014. Det har blitt byttet ut en del overflater på vegger gulv og tak. Utvendig tak er også byttet ut.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra antatt byggeår, kun visuelt besiktiget ikke foretatt noen fysiske inngrep for å avdekke selve konstruksjonen. Det er i entreen bjelkelag bygget som stubbloft med tilgang fra utsiden, dette fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje,

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 30.04.2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Innholdsrik enebolig over to plan med garasje og fin hage.

Kjeller: Trapperom, bod, innredet rom 1, innredet rom 2, bod 2 og vaskerom

1.etasje: Entré, bod, gang, stue, kjøkken, soverom1 (opprinnelig 2 soverom), soverom 2, bad/wc

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:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er lite lufting bak kledning samt at det mangler musetetting.
Kledning er noe sprukket og værslitt på nedre del av kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er tegn til fuktskjolder i undertaket rundt gjennomføringer, men det var ikke tegn til fukt på befaringsstidspunktet.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

Det er noe bom i enkelte gulvfliser i entreen.
Det er noe avvik i forbindelse med avslutninger og finish på listverk.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

Det ble målt med nivellerings laser på soverom og stue og det er målt nivåforskjeller.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Andre innvendige forhold:

Vurdering av avvik:

Det er avvik i forhold til slukmansjett og tettesjikt rundt ekstra sluk i gulv i kjeller.
Det er også avvik på i forhold til nivå avvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

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

Begge soverom i 1 etg har ikke veggmontert ventil i vegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

Det er vindu høyt på veggen i dusjen, vinduet er av treverk.

Mansjetter rundt blandebatteriet i dusjen dekker ikke over hulltakingen i flisene, det er en glippe rundt mansjettene.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Vurdering av avvik:

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

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

•Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør etableres forskriftsmessig sluk og godkjent membransystem i gulvet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Manglende sluk og membran medfører betydelig risiko for vannskader i underliggende konstruksjoner, samt økt fare for fukt, råte og muggutvikling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og egen gårdsplass

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i begge etasjer, varme i gulv på bad, gang og 2 rom i kjeller, og ellers elektrisk oppvarming med panelovner hvor dette er montert. Peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 600 000

Omkostninger kjøper

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

91 390 (Omkostninger totalt)

108 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 691 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 708 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 711 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 604 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Årsprognose for 2025 som inkluderer gebyr for vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 3 320 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 990 820 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 963 279 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 14, bruksnummer 122 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/14/122:

01.12.2014 - Dokumentnr: 1049837 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Meglers kommentar:

Avtale mellom grunneier og netteier Elvia vedr. kabelanlegg som er lagt ca. 30 meter over eiendommen, med bredde ca. 0,5m og dybde ca. 0,8m. Netteier har blant annet rett til bygging og evigvarende rett til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traseen på eiendommen. Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget. Se hele erklæringen/ avtalen i salgsoppgaven.

22.05.2025 - Dokumentnr: 576138 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

02.03.1970 - Dokumentnr: 1081 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:14 Bnr:43

01.01.2020 - Dokumentnr: 1538260 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:14 Bnr:122

01.01.2024 - Dokumentnr: 198381 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:14 Bnr:122

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse og byggetegninger for enebolig og garasje datert 6.januar 1971. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket flere forhold. Se brukstillatelse vedlagt i salgsoppgaven.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er ikke i samsvar med dagens bruk. Se avvik under.

1.etasje:

Soverom 1 og 2 er nå ett stort soverom. Det kreves ingen bruksendring for å endre rominndeling i areal som allerede er godkjent som hoveddel.

Kjeller:

I kjeller er det innredet to rom som soverom samt vaskerom. Det gjøres spesielt oppmerksom på at disse rommene som er innredet og brukt som soverom og vaskerom ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold grunnet manglende bruksendring. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomst via privatvei.

Tilknyttet offentlig vann og avløp

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id 2021021 - Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036

Plantype Kommuneplanens arealdel

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/>

Planbestemmelser kommuneplan vedtatt 19.03.24.pdf

Delarealer Delareal 640 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 640 m

KPAngittHensyn Hensyn landskap
KPHensynsonenavnH_550

Reguleringsplaner
Id 023603060 - Grindermåsan nord
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 09.09.2003
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/287/Grinderm%c3%a5san nord.pdf](https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/287/Grinderm%c3%a5san%20nord.pdf)
Delarealer Delareal 626 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn B2
Delareal 14 m
Formål Kjørevei

Adgang til utleie

Boligen kan i sin helhet fritt leies ut

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fast provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 35 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

0 Kommunale opplysninger

17 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse 2 500,- per stk (4 inkludert)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 88 000

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

Ansvarlig megler

Lise Blomberg

Daglig leder/Eiendomsmegler

lise.blomberg@aktiv.no

Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistås av

Nicklas Wathne

Eiendomsmeglerfullmektig

nicklas.wathne@aktiv.no

Tlf: 467 48 878

Oppdragstaker

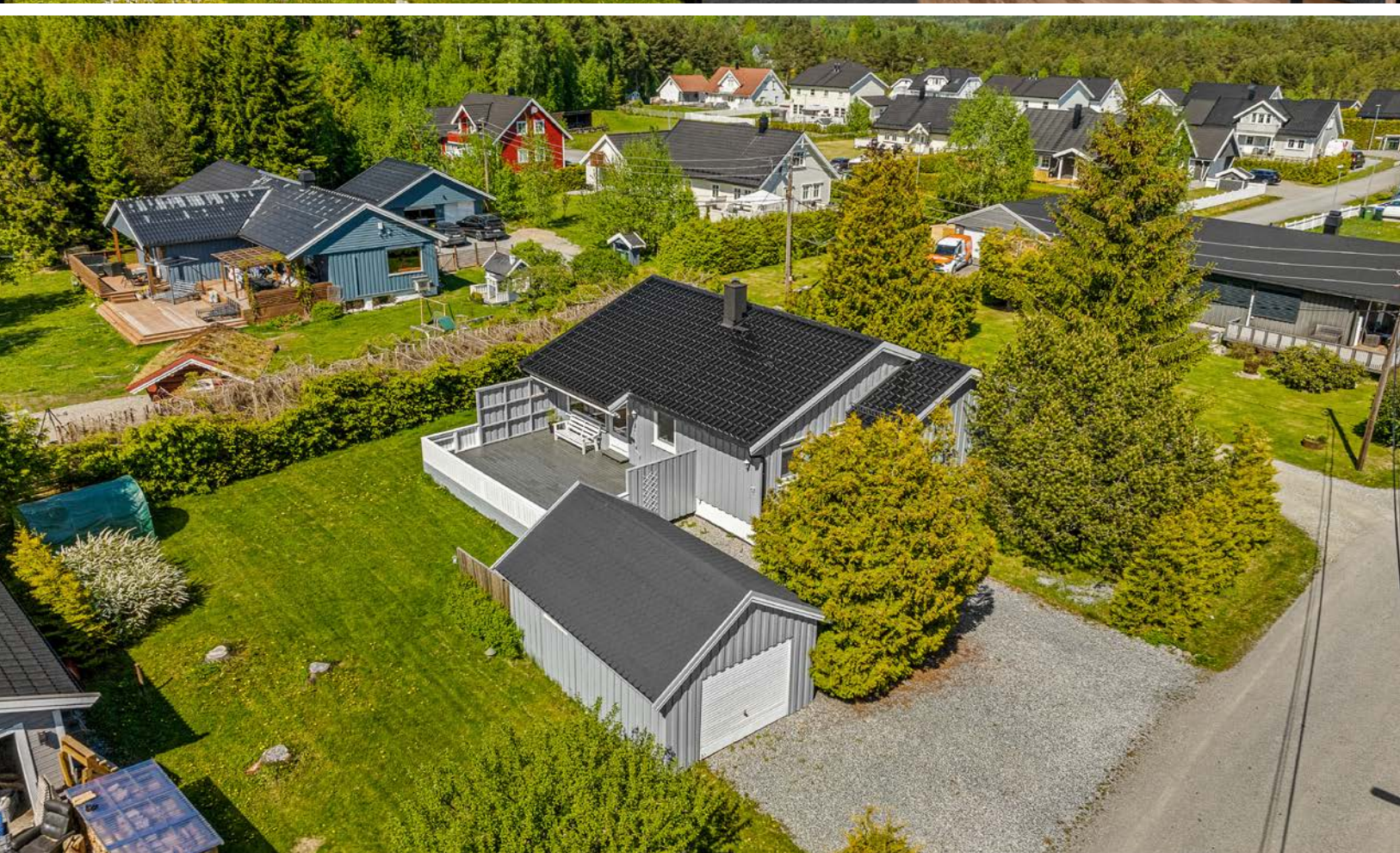
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023

Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

26.02.2026

**Velkommen til
Slettumvegen 4!**







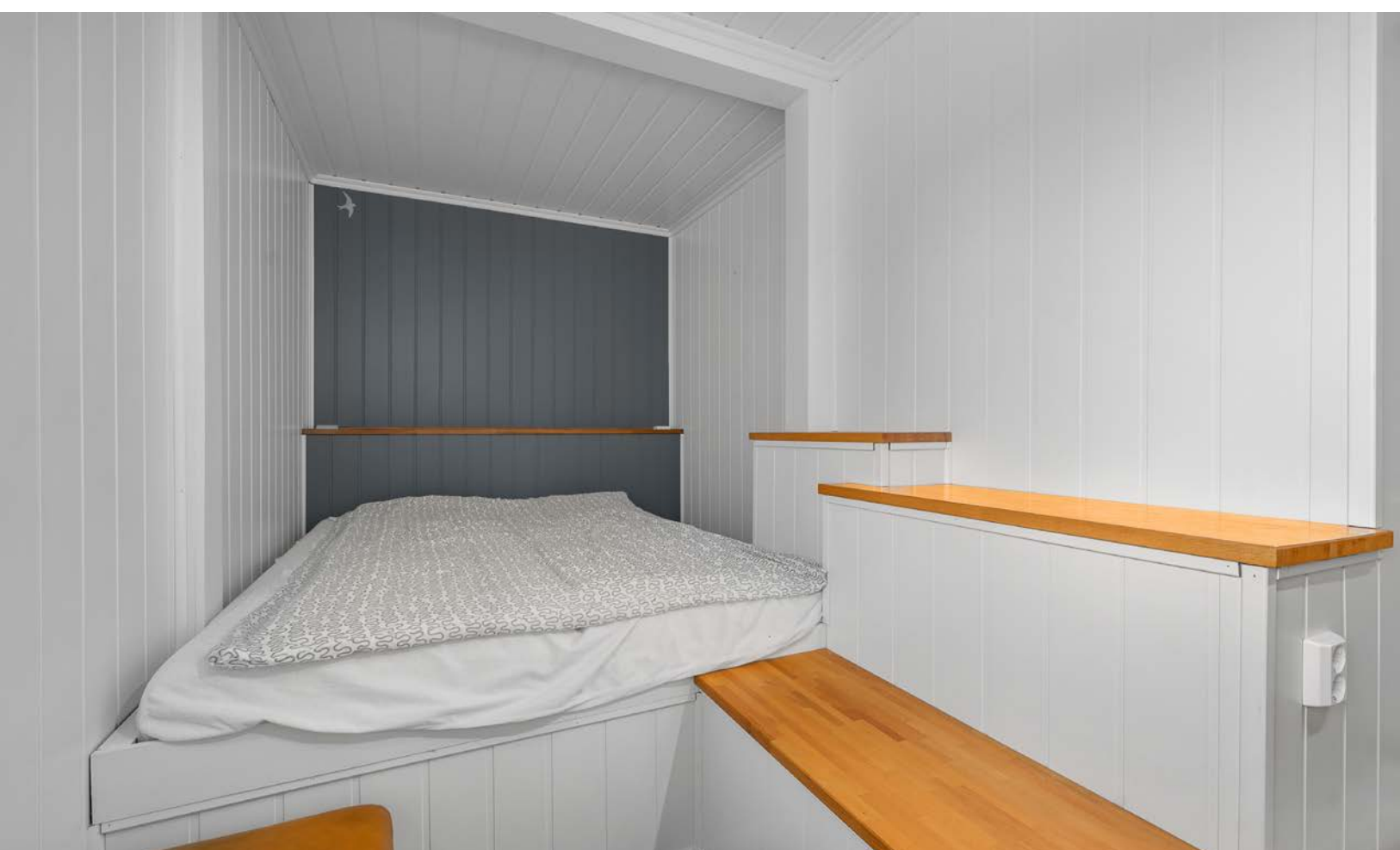








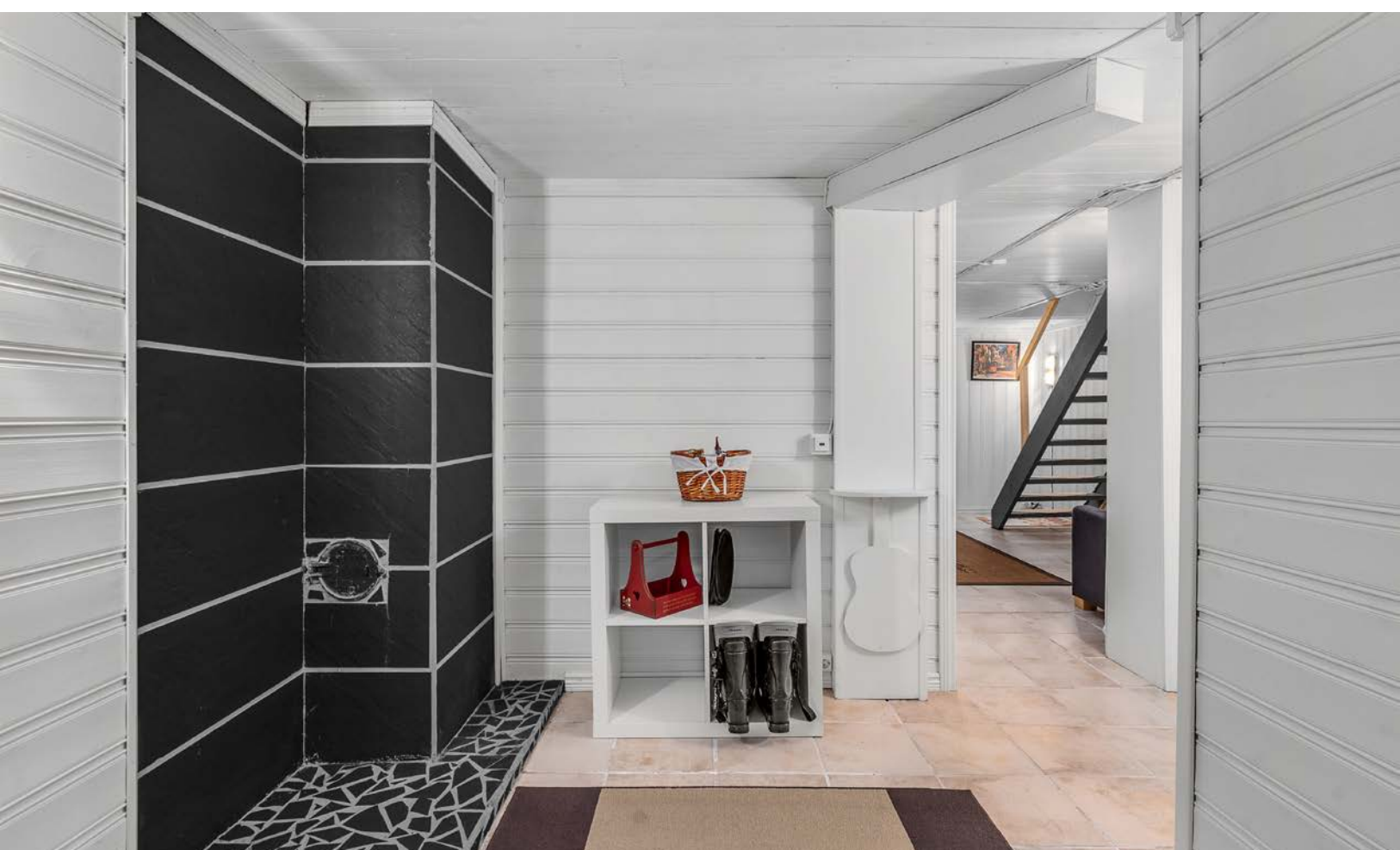






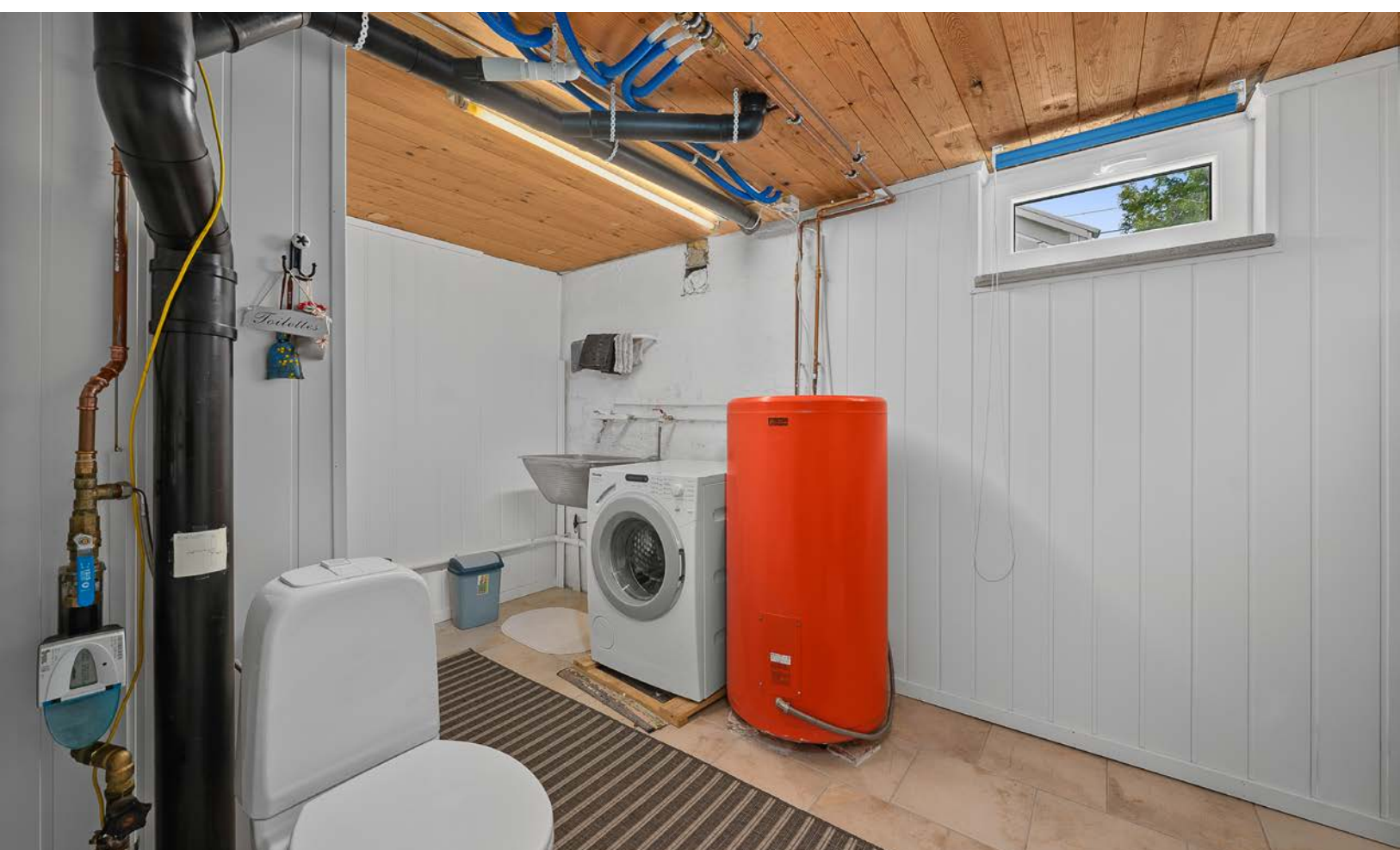




















Svanfossen





Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Slettumvegen 4, 2170 FENSTAD



NES kommune



gnr. 14, bnr. 122

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 22493-1080

Referansenummer: JE9088

Autorisert foretak: Jødahl Takst og Bygg AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Jødahl Takst og Bygg AS

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl

jodahlb@outlook.com

480 94 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1971 ligger på en godt opparbeidet tomt med plen og beplantning.
Huset har hatt en del oppgraderinger, med nytt bad i 1 etg i 2014.
Det har blitt byttet ut en del overflater på vegger gulv og tak.
Utvendig tak er også byttet ut.

Selv om eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på gjennom årene, må det påregnes et visst behov for jevnlig vedlikeholdsarbeider som er vanlig for en bolig av denne alder.
Dette kan omfatte oppgraderinger av tekniske installasjoner, kontroll og eventuelt fornying av overflater, samt løpende ettersyn av tak, drenering og andre bygningsdeler.
Slike tiltak anses som normale for en eldre enebolig og bidrar til å opprettholde boligens standard over tid.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig fra 1971 med kjeller, 1.etg. og loft med tilgang via loftsluke i 1.etg.

Boligen har betong/mur vegger i kjeller, yttervegger i 1 etg har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Taket er type saltak med w-takstoler, utvendig tak har blitt byttet i senere år til glassert takstein.

Vinduer ble byttet ut i 2019 til 3 lags pvc vinduer.
Terrasse av impregnert materiale malt overfalte, med rekkverk rundt hele.
Terrassen er bygget opp fra bakkenivå.
Utvendige plassbygde trapper i tre med malte overflater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i 1.Etg.
Gulver består i hovedsak av laminat, gulvbelegg og flis. Det er flis i entreen med varmekabler.
Veggen er av behandlede smartplater.
Himlinger er i hovedsak av mdf panel.

Overflater i kjeller.
Gulvene har flislagte gulv, vegger og himling av malt trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår, kun visuelt besiktiget ikke foretatt noen fysiske inngrep for å avdekke selve konstruksjonen.
I entreen er bjelkelag bygget som stubbloft med tilgang fra utsiden, dette fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje.

Boligen har elementpipe.
Det montert vedovn med glassdører i stue i 1. etg.
Gulvene i kjelleren består av støpte gulv fra byggeår, det har blitt lagt fliser med varmekabler i senere tid.

Boligen har malt tretrapp som går ned til kjelleren.
Innendørs av lette 3 speils fyllingsdører malt fra fabrikk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Nyoppusset bad fra 2014.
Vegghengt toalett, dusj og servantskap med heldekkende servant.
Flislagte vegger malt platehimling fremstår med normal bruksslitasje.
Flislagt gulv med varmekabler, gulvet i dusjsonen er nedsenket.
Plastsluk montert i hjørne i dusjsonen, det foreligger faktura fra utøvende som har montert membraner.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjdører som kan lukkes.
Innredning med glatte fronter med nedfelt heldekkende servant.
Ett greps blandebatteri.
Dusj i nedsenket dusjnische med glassdører og regnfallsdusj.
Vegghengt toalett med innebygget sistene med lekkasjespalte.
Badet har montert en elektrisk fuktstyrt vifte.

Vaskerom

Våtrommet har gulv med fliser, noen vegger er kledd med panelplater og andre er av betong/mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat, ukjentleverandør.
Frittstående kjøleskap og komfyr.
Stålkum med sidebeslag og ett greps blandebatteri.
Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjvarsler med sensor og magnetventil
er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefales at dette monteres.
Kjøkkenventilator montert i skap over komfyr med uttrekk.
Avtrekket går opp på loft og ut over tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er en blanding av kobberør og rør i rør.
Rørfordelingen ligger åpent under himlingen på vaskerommet.
Stoppekran er lokalisert på vaskerom i kjeller sammen med vannmåler.

Avløpsrør fra kjeller og ned i grunn er av støpejern, det er byttet innvendige avløpsrør på et senere tidspunkt hvor det er brukt plastrør
Det er naturlig ventilasjon i hele boligen foruten badet i 1 etg som har fuktstyrt vifte i himlingen.
I stue 1 etg er det montert en Toshiba varmepumpe og air conditioner fra 2015.
I kjeller er det montert en Daikin varmepumpe fra 2009.
Begge fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt bruk.
Bereder er lokalisert på vaskerom i kjeller.
Det er en eldre Ferro Term på 194 liter.
El skapet er lokalisert i kjellernedgang, skapet har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Beskrivelse av eiendommen

Fuktsikring og drenering er fra ukjent byggeår, det har ikke blitt fremlagt noen dokumentasjon som sier noe om årstall. Takvannet er ledet ned i egne drenerør som går ned i grunn. Grunnmur fra byggeår, fundamenter er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Terrassen ved huset dekker hele grunnmuren på denne siden, muren her er ikke blitt inspisert. Terrenget er flatt rundt boligen. Utvendige avløpsrør er av ukjent type, det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger fra da huset ble bygget, det er kun en midlertidig brukstillatelse som foreligger. Tegningene stemmer ikke overens med dagens planløsninger. På et tidspunkt er både kjeller og 1 etasje bygget om med endring av romstruktur. Inngangspartiet er også bygget om.

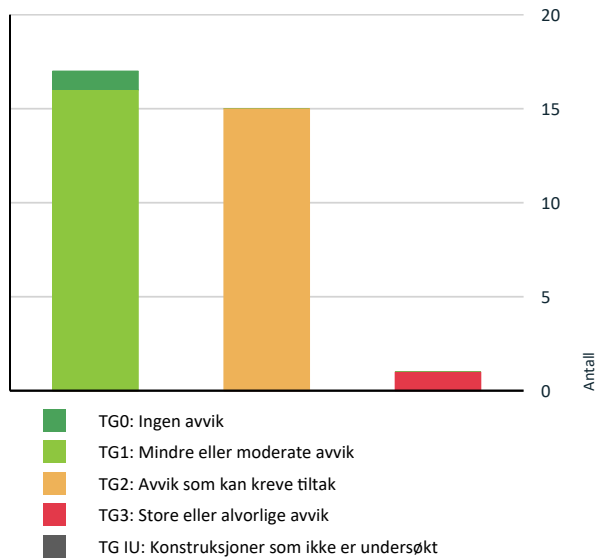
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på garasjen.

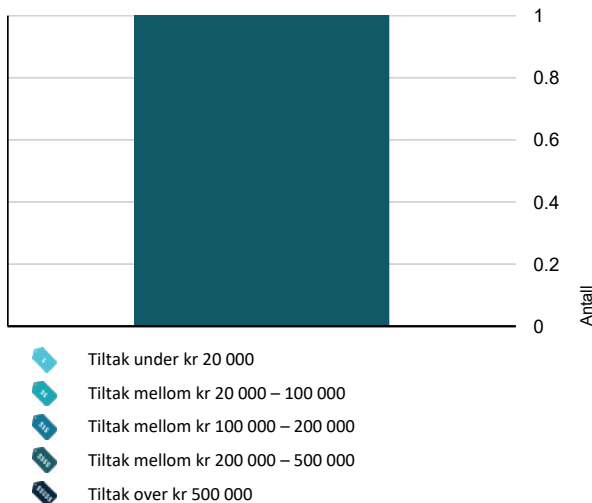
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Sammendrag av boligens tilstand

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1971

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Beskrivelse
2014	Modernisering	Badet i 1. etasje ble totalrenovert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det har blitt byttet stein og undertekking i senere tid. Glasert takstein er det som ligger i dag.

Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag er av stål og fremstår av nyere dato. Nedløp er ført ned i drenerør i bakken. Det er montert snøfanger over inngangsparti, takstige og plattform til pipe. Renner og nedløp er kun visuelt inspisert og ikke funksjonstestet.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er lite lufting bak kledning samt at det mangler musetetting. Kledning er noe sprukket og værslitt på nedre del av kledningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres bedre lufting bak kledningen og montere musetetting for å hindre skadedyr og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Kledningens sprekker og værslitasje bør utbedres for å forlenge levetiden og redusere risikoen for råte og fuktskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

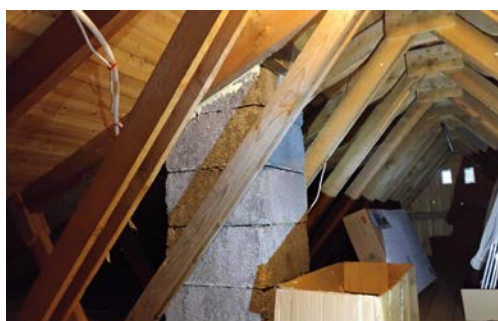
Det er tegn til fuktskjolder i undertaket rundt gjennomføringer, men det var ikke tegn til fukt på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør overvåkes og kontrolleres jevnlig for å unngå at eventuelle fuktskader utvikler seg.

Dersom det oppdages nye tegn til fukt, bør årsaken utredes og utbedres for å forhindre skade på takkonstruksjonen.



Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Generelt er alle vinduer fra 2019 det er i hovedsak innadslående tre-veis vinduer med luftefunksjon.

Vinduene fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Tilstandsrapport

Boligen har fabrikkmalt hoveddør med glass fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dørene bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet og funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå varmetap, trekk og redusert komfort, samt økt risiko for skader på dør og karm over tid.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av impregneret materiale malt overfalte, med rekkverk rundt hele.

Terrassen er bygget opp fra bakkenivå.

1 TG 1 Utvendige trapper

Utvendige plassbygde trapper i tre med malte overflater.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Overflater i 1.Etg.

Gulver består i hovedsak av laminat, gulvbelegg og flis. Det er flis i entreen med varmekabler.

Veggen er av behandlede smartplater.

Himlinger er i hovedsak av mdf panel.

Overflater i kjeller.

Gulvene har flislagte gulv, vegger og himling av malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bom i enkelte gulvfliser i entreen.

Det er noe avvik i forbindelse med avslutninger og finish på listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden på gulvflisene med bom, da dette kan medføre at flisene sprekker eller løsner ved belastning.

Ved forverring bør utbedring vurderes for å unngå ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.

Avvik i avslutninger og finish på listverk bør utbedres for å sikre et tilfredsstillende estetisk resultat og forhindre fremtidige skader på overflater.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår, kun visuelt besiktiget ikke foretatt noen fysiske inngrep for å avdekke selve konstruksjonen.

I entreen er bjelkelag bygget som stubbloft med tilgang fra utsiden, dette fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Det montert vedovn med glassdører i stue i 1. etg.



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvene i kjelleren består av støpte gulv fra byggeår, det har blitt lagt fliser med varmekabler i senere tid.

Veggen er påførende vegger, det ble gjort hulltaking i konstruksjonen uten at det ble oppdaget fukt der.

Det var ikke isolert i påføring hvor hulltaking ble gjort.

Det var montert knastepapp mot mur og utlekting og innvendig panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt med nivellerings laser på soverom og stue og det er målt nivåforskjeller.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak

i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp som går ned til kjelleren.

Tilstandsrapport

1. TG 2 Innvendige dører

Innerdører av lette 3 speils fyllingsdører malt fra fabrikk.
Fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle skader på dørblad og karm over tid.

1. TG 2 Andre innvendige forhold

I kjelleren er det i en bod og rom før vaskerom montert sluk i gulvet, det ingen synlig membran eller mansjett på slukene og i tillegg var de tørre.
Det er i tillegg observert fall på gulv på 15-25mm gjennom på flere av rommene.

Undertegnede er usikker på når disse ble montert og om de er i bruk.
Dette bør evt undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik i forhold til slukmansjett og tettesjikt rundt ekstra sluk i gulv i kjeller.

Det er også avvik på i forhold til nivå avvik

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om slukene er i bruk, samt om det er etablert tilfredsstillende tettesjikt og slukmansjett.

Manglende eller feil utført tettesjikt og slukmansjett medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader over tid.

Nivåavvik på gulvet kan også medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Nyoppusset bad fra 2014.

Vegghengt toalett, dusj og servantskap med heldekkende servant.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger malt platehimling fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Det er vindu høyt på veggen i dusjen, vinduet er av treverk.

Mansjetter rundt blandebatteriet i dusjen dekker ikke over hulltakingen i flisene, det er en glippe rundt mansjettene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vinduet slik at det tåler fuktpåkjenning i våtsonen, for å unngå risiko for fuktskader og forringelse av materialene.

Mansjettene rundt blandebatteriet bør tilpasses eller byttes slik at de dekker hulltakingen i flisene, for å hindre vanninntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler, gulvet i dusjsonen er nedsenket.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk montert i hjørne i dusjsonen, det foreligger faktura fra utøvende som har montert membraner.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l



Sluk bad 1 etg

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjdører som kan lukkes.

Innredning med glatte fronter med nedfelt heldekkende servant.

Ett greps blandebatteri.

Dusj i nedsenket dusjnisse med glassdører og regnfallsdusj.

Vegghengt toalett med innebygget sisterner med lekkasjespalte.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

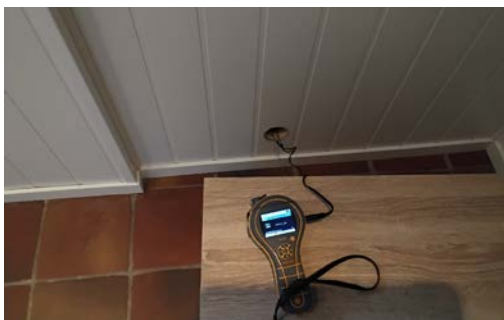
Badet har montert en elektrisk fuktstyrt vifte.

Årstall: 2014 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen i vegg mot dusj sonen.



Fuktsøk bad 1 etasje

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrommet har gulv med fliser, noen vegger er kledd med panelplater og andre er av betong/mur.
Det er ikke installert sluk i gulvet, bereder står på en forhøyning over et hull i gulvet som går rett i grunn.
Mangler membran systemer i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør etableres forskriftsmessig sluk og godkjent membransystem i gulvet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Manglende sluk og membran medfører betydelig risiko for vannskader i underliggende konstruksjoner, samt økt fare for fukt, råte og muggutvikling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er ikke sluk på vaskerommet kun et hull i gulvet som går til grunn.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være skjulte skader som utvikler seg over tid, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat, ukjentleverandør.

Frittstående kjøleskap og komfyr.

Stålkum med sidebeslag og ett greps blandeblender.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjvarsler med sensor og magnetventil er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefales at dette monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert i skap over komfyr med uttrekk.
Avtrekket går opp på loft og ut over tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Det er en blanding av kobberrør og rør i rør.
Rørfordelingen ligger åpent under himlingen på vaskerommet.
Stoppekran er lokalisert på vaskerom i kjeller sammen med vannmåler.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få utført en kontroll av vannledningene av fagperson, og vurdere utskifting ved behov, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra kjeller og ned i grunn er av støpejern, det er byttet innvendige avløpsrør på et senere tidspunkt hvor det er brukt plastrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da eldre støpejernsrør har økt risiko for skader og lekkasjer som kan føre til fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i hele boligen foruten badet i 1 etg som har fuktstyrt vifte i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Begge soverom i 1 etg har ikke veggmontert ventil i vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler i begge soverom i 1. etasje for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innneklima og økt risiko for mugg- og fuktskader.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

I stue 1 etg er det montert en Toshiba varmepumpe og air conditioner fra 2015.

I kjeller er det montert en Daikin varmepumpe fra 2009.

Begge fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt bruk.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er lokalisert på vaskerom i kjeller.

Det er en eldre Ferro Term på 194 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Understøttelsen av tanken må utbedres for å sikre stabilitet og forhindre fare for velting eller skade på tilkoblinger.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå brannfare og sikre trygg drift.

Varmtvannsberederen har passert forventet levetid, noe som øker risikoen for plutselige feil, lekkasjer og redusert effektivitet. Utskifting bør vurderes.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

El skapet er lokalisert i kjellernedgang, skapet har automatsikringer.

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.
2012 Vi vet ikke når ble det elektriske anlegget installert. Vi har fått en muntlig bekreftelse fra forrige eier (desember 2012 når vi kjøpte huset) at elektriske anlegget ble installert eller rehabilitert av ham selv siden han var en godkjent elektriker. Vi har en mappe med dokumentasjon som vi har fått når vi kjøpte boligen men husker ikke om det står noe om det elektriske anlegget.

Dette er info hentet fra forrige tilstandsrapport, da nåværende eier ikke har bodd i boligen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Kun elektriske arbeider på badet og installasjon av varmepumpe i stua ble utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet (dokumentasjon med faktura ligger på boligmappe). Andre små elektriske arbeider i boligen som for eksempel skifting av stikkontakt ble utført av håndverkere uten en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Oppgradering av badet i 2014 og installasjon av varmepumpe i stua.
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, branntilbø eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



El skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er fra ukjent byggeår, det har ikke blitt fremlagt noen dokumentasjon som sier noe om årstall. Takvannet er ledet ned i egne drenerør som går ned i grunn.

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.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring for å avklare alder og utførelse.

Overvåk tilstanden jevnlig, da manglende dokumentasjon og overskredet levetid medfører økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur.

Ved tegn til fukt bør tiltak for utbedring eller utskifting av drenering vurderes for å unngå skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur fra byggeår, fundamenter er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Terrassen ved huset dekker hele grunnmuren på denne siden, muren her er ikke blitt inspisert.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsstans, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk bør oppgraderes til å tilfredsstille dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres i innvendig trappeløp for å bedre sikkerheten. Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre brann- eller personskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

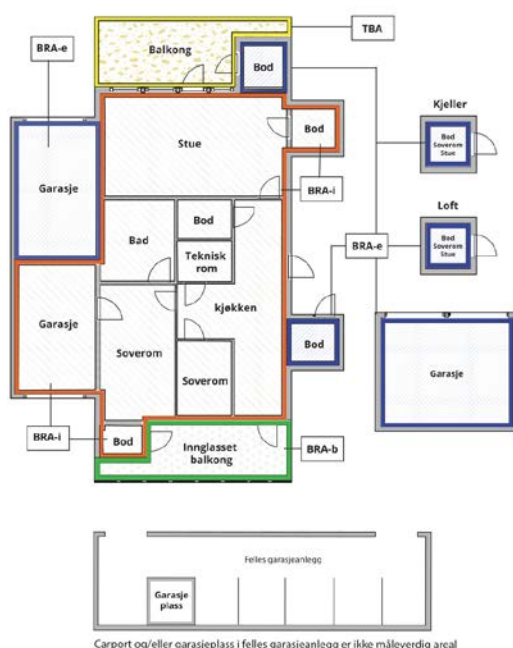
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	89			89	37
Kjeller	78			78	
SUM	167				37
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bod, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, soverom, soverom 2, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra da huset ble bygget, det er kun en midlertidig brukstillatelse som foreligger.

Tegningene stemmer ikke overens med dagens planløsninger.

På et tidspunkt er både kjeller og 1 etasje bygget om med endring av romstruktur.

Inngangspartiet er også bygget om.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje	23			23	
SUM	23				
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Roar Jødahl	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	14	122		0	640.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Slettumvegen 4

Hjemmelshaver

Enache Adrian, Enache Doina Lorelai

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Adrian Enache

Doina Lorelai Enache

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2026
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Slettumvegen 4

2170 Fenstad

3228-14/122/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Slettumvegen 4 - Nabolaget Kampå - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne



Offentlig transport

Grinderveien Linje 440	8 min 0.7 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	16 min 13.8 km
Oslo Gardermoen	24 min

Skoler

Fenstad skole (1-7 kl.) 193 elever, 12 klasser	20 min 1.8 km
Hoppensprett barne- og ungdomsskole B... 104 elever, 8 klasser	6 min 5.4 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	10 min 9.4 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	19 min 15.1 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	18 min 15.9 km

«Fenstad har det meste av hva en familie kan forvente.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

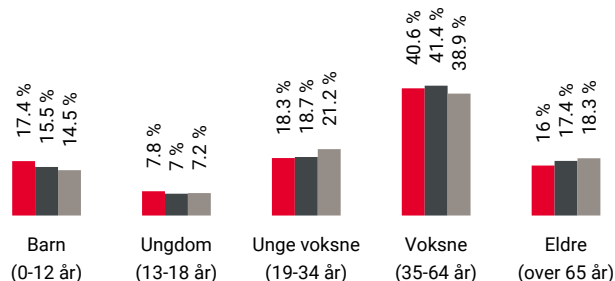
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 81/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kampå	1 344	566
Nes kommune	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Fenstad barnehage (0-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
--	-----------------

Dagligvare

Joker Fenstad Post i butikk, PostNord	12 min 1.1 km
Joker Brårud PostNord, søndagsåpent	5 min 4.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

	Fenstad stadion	14 min
	Ballspill, fotball	1.3 km
	Fenstad skole	19 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.7 km
	Spenst Årnes	15 min
	Nes Arena Treningssenter	14 min

Boligmasse



■ 83% enebolig
■ 17% annet

Varer/Tjenester



AMFI Eurosenderet

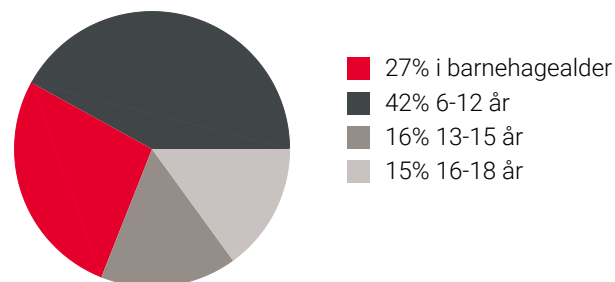
11 min



Vitusapotek Vormsund

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



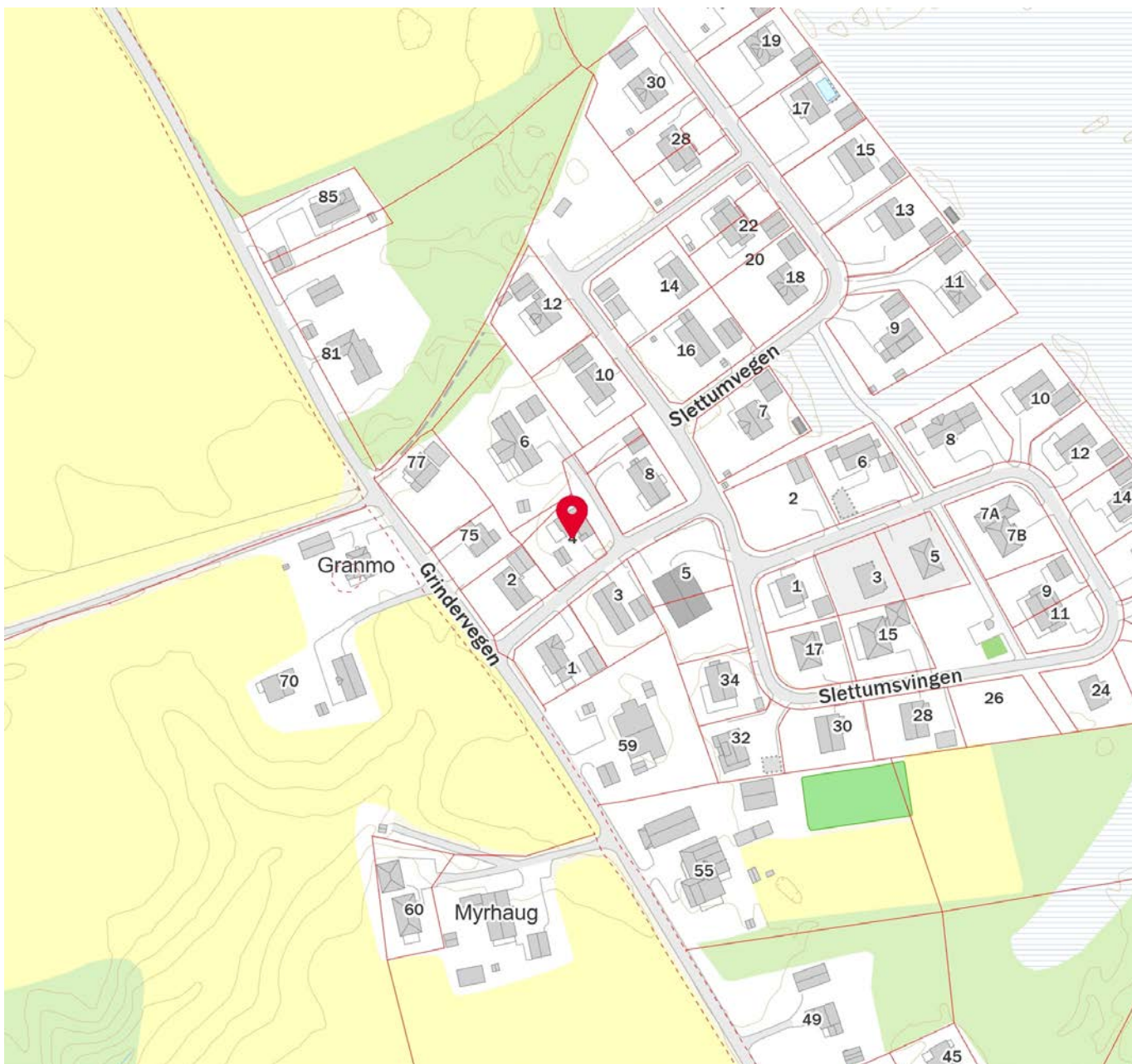
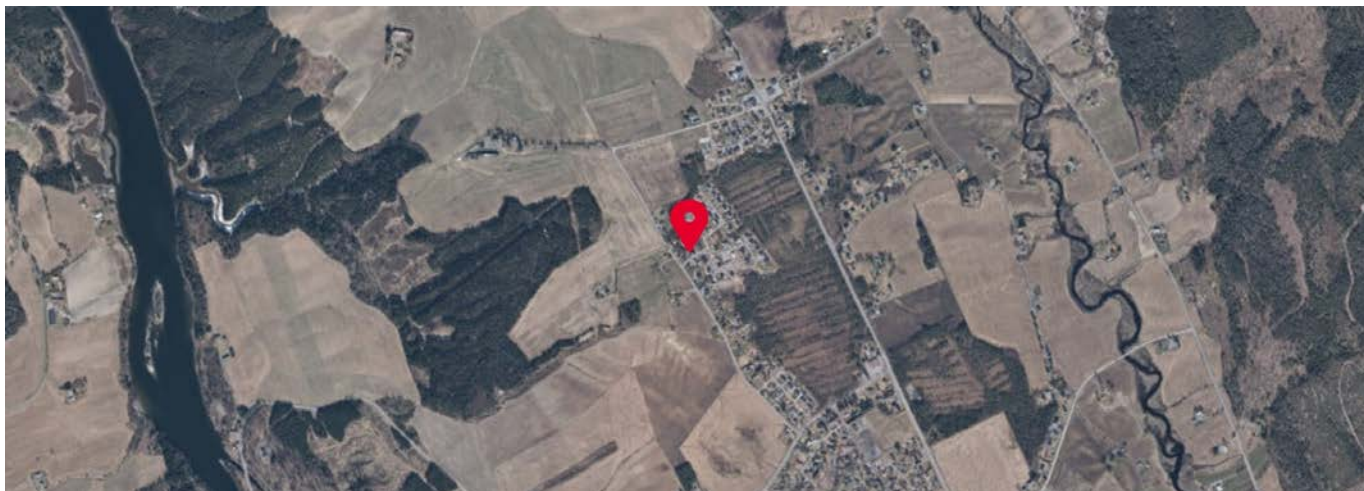
0%

43%

■ Kampå
■ Nes kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3228-14/122, Slettumvegen 4, 2170 FENSTAD



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	21.04.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.7 km
Flomfaresoner	21.04.2025	Ikke funnet	0.42 km
Forurensset grunn	14.04.2025	Ikke funnet	2.5 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.04.2025	Ikke funnet	0.41 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.04.2025	Ikke funnet	0.91 km
Kvikkleire	21.04.2025	Ikke funnet	0.15 km
Skredfaresoner	21.04.2025	Ikke funnet	67.9 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	48.3 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.38 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

21.04.2025

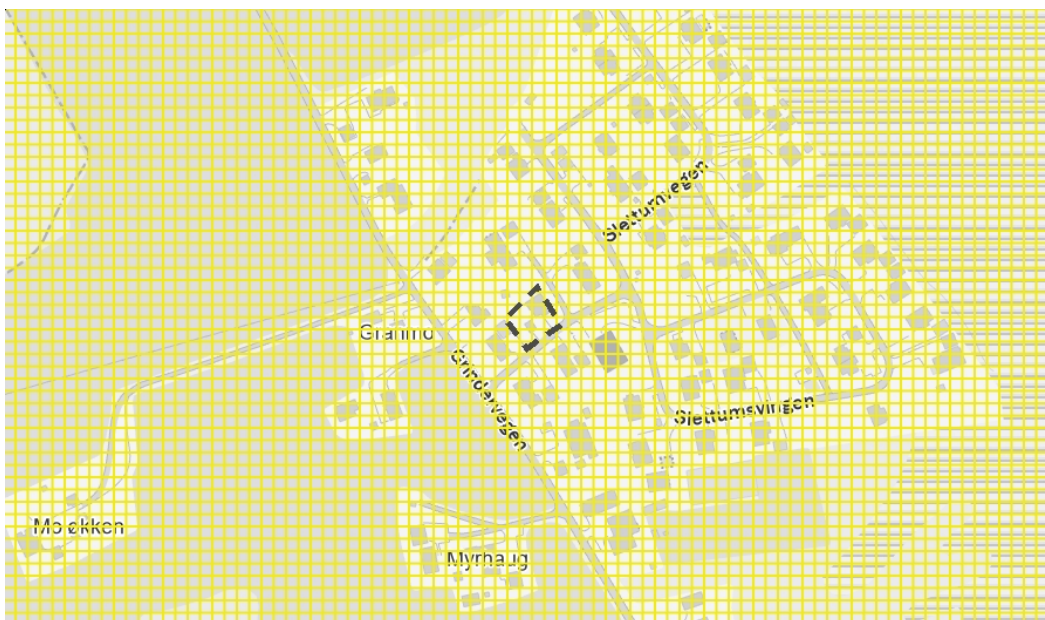
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet

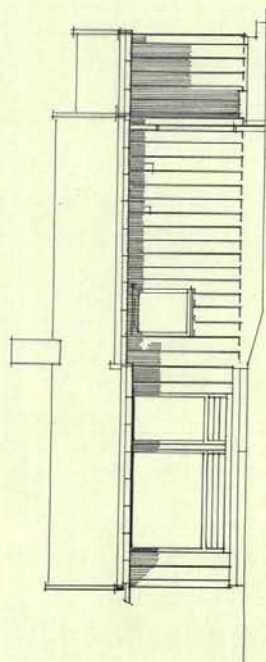


Særlig høy aktsomhet

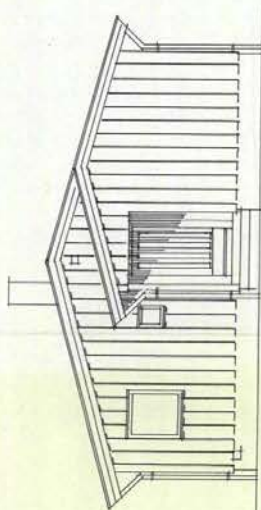
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

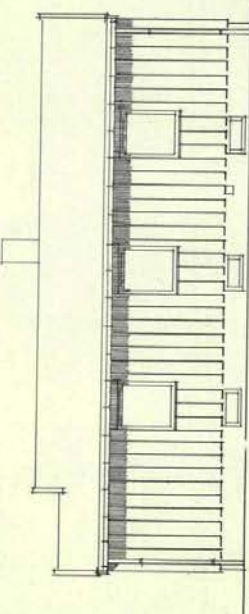
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



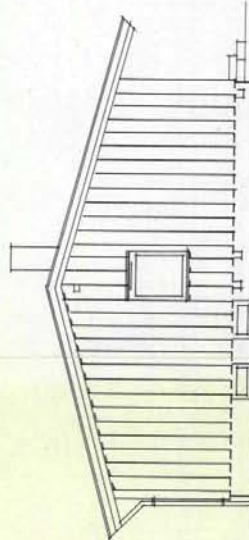
FASADE MOT SYD.



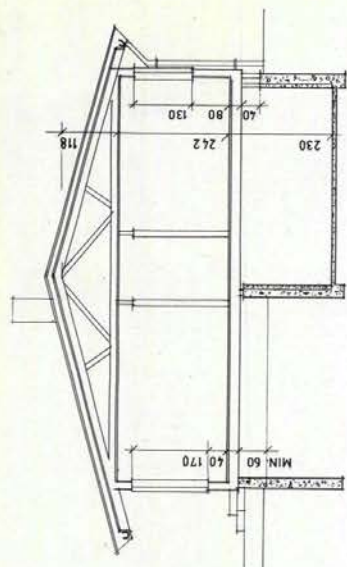
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



SNITT.

BYGGERE *INR. 1040/69*
ESIL GRARUD
 STED: *NES*
 TOMT PÅS. AV *14/5*
 DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL: *14/5*
 STATENS DISTRIKTSARKITEKT
 FOR AKERSHUS *1970*

UNDERTEGNEDE TAKSTENNING BEVITNER AT
 HUSET ER OPPFØRT OVERENSTEMMENDE
 MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED

NAVN

STED

NAVN

Godkjent. Se *beholdelse*
 av *14/5* 1970.
 Nes bygningråd,
Ingrid Strands

VARIANT UTEN KJELLER: SE BAKSIDEN.

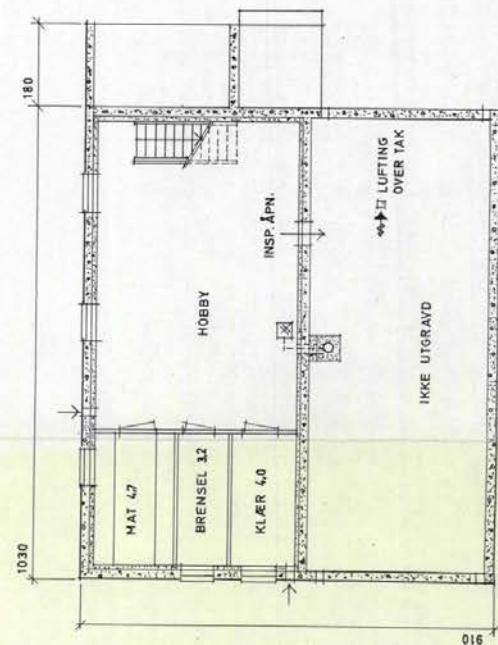
130+

TEGNING NR. 1.

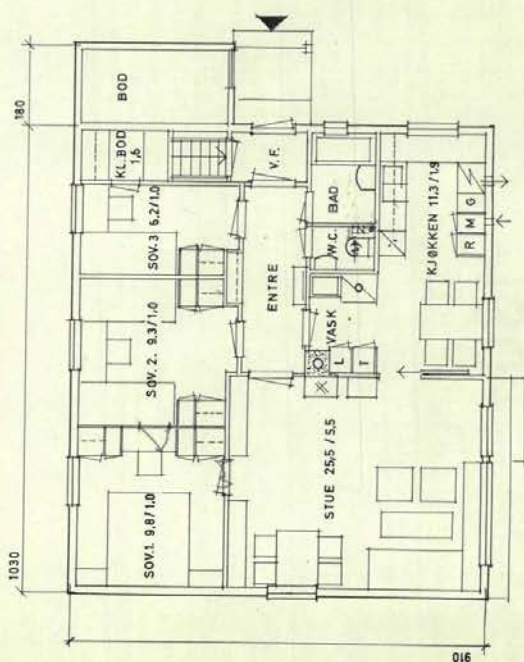
PLANER, SNITT OG FASADER MÅL 1:100.

DEN NORSKE STATS HUSBANK.

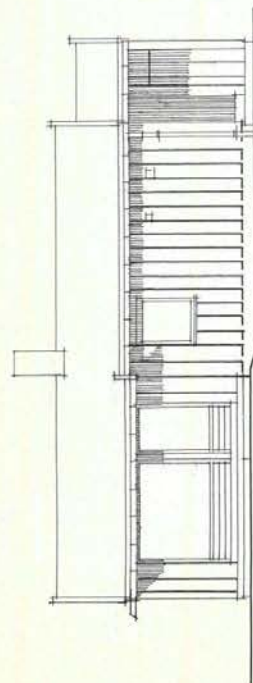
ARKITEKTORET. OSLO 20. 3. 68.



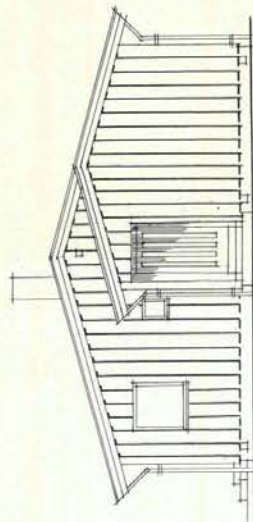
PLAN AV KJELLER.



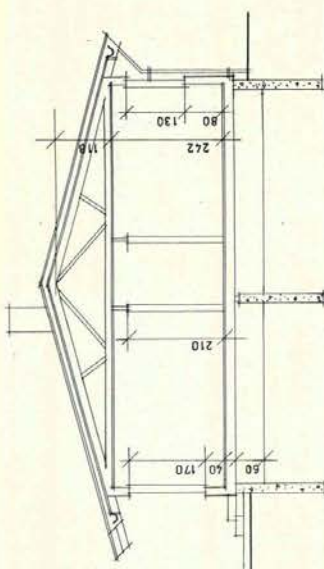
PLAN AV 1. ETASJE.



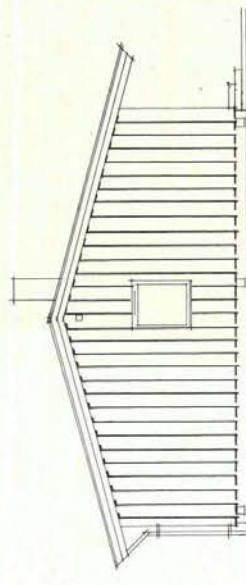
FASADE MOT SYD.



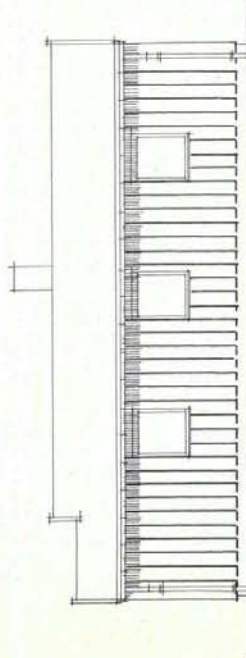
FASADE MOT ØST.



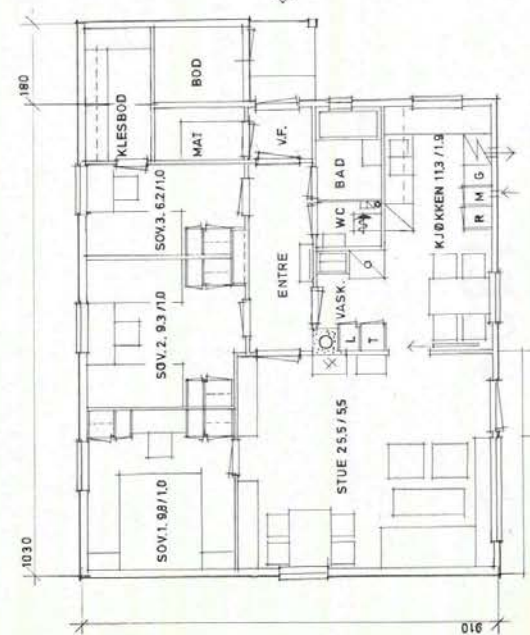
SNITT



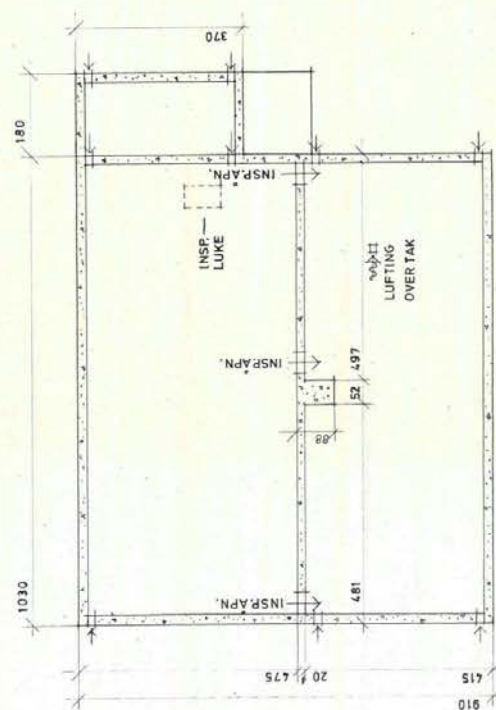
FASADE MOT VEST.



FASADE MOT NORD.



PLAN AV 1. ETASJE.



FUNDAMENTPLAN

VARIANT UTEN KJELLER.

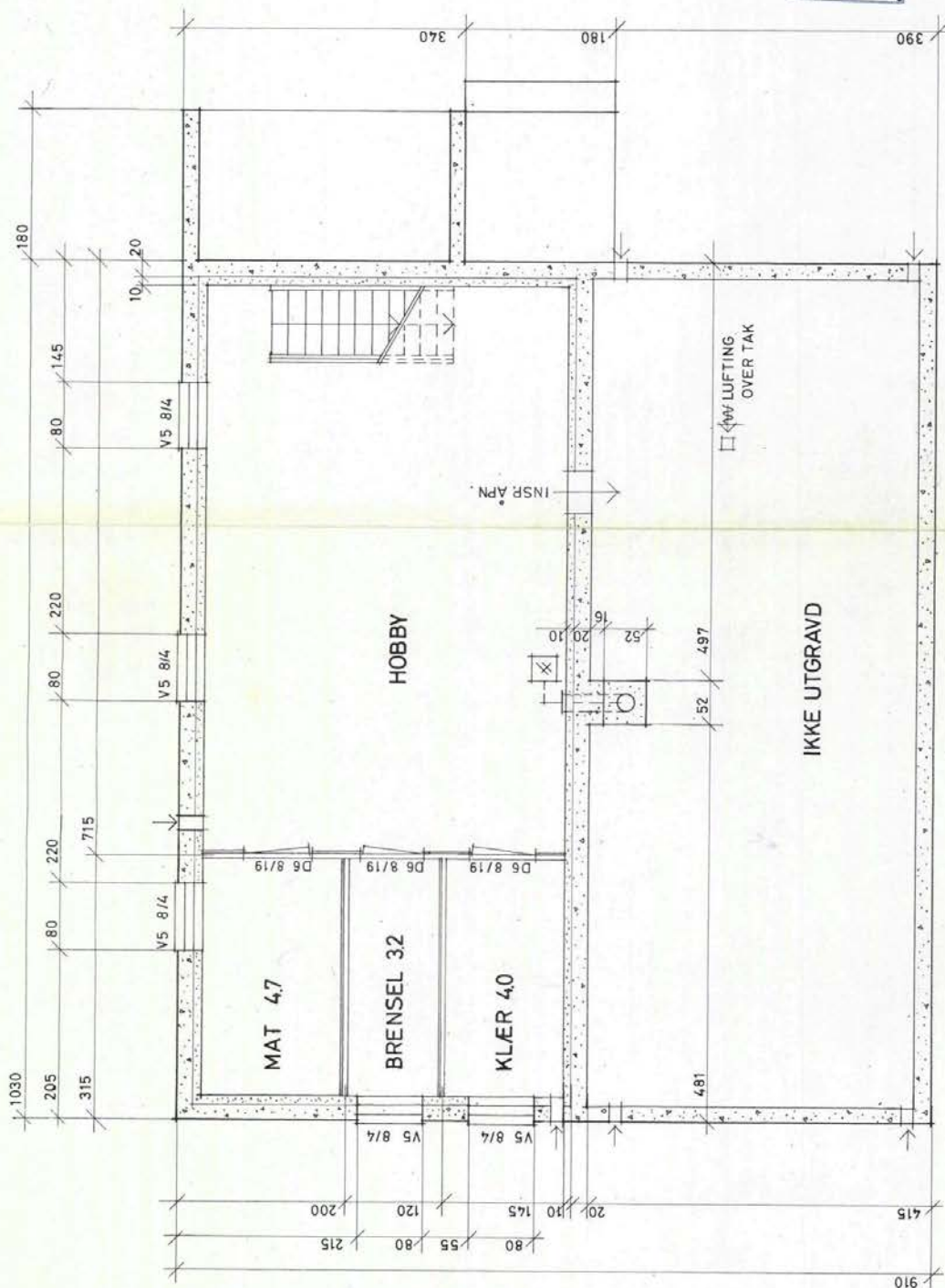
130+

TEGNING NR. 1A

PLANER, SNITT OG FASADER. MÅL 1:100.

DEN NORSKE STATS HUSBANK.

ARKITEKTKONTORET OSLO 20. 3. 68.



PLAN AV KJELLER.

130+

PLAN AV KJELLER.

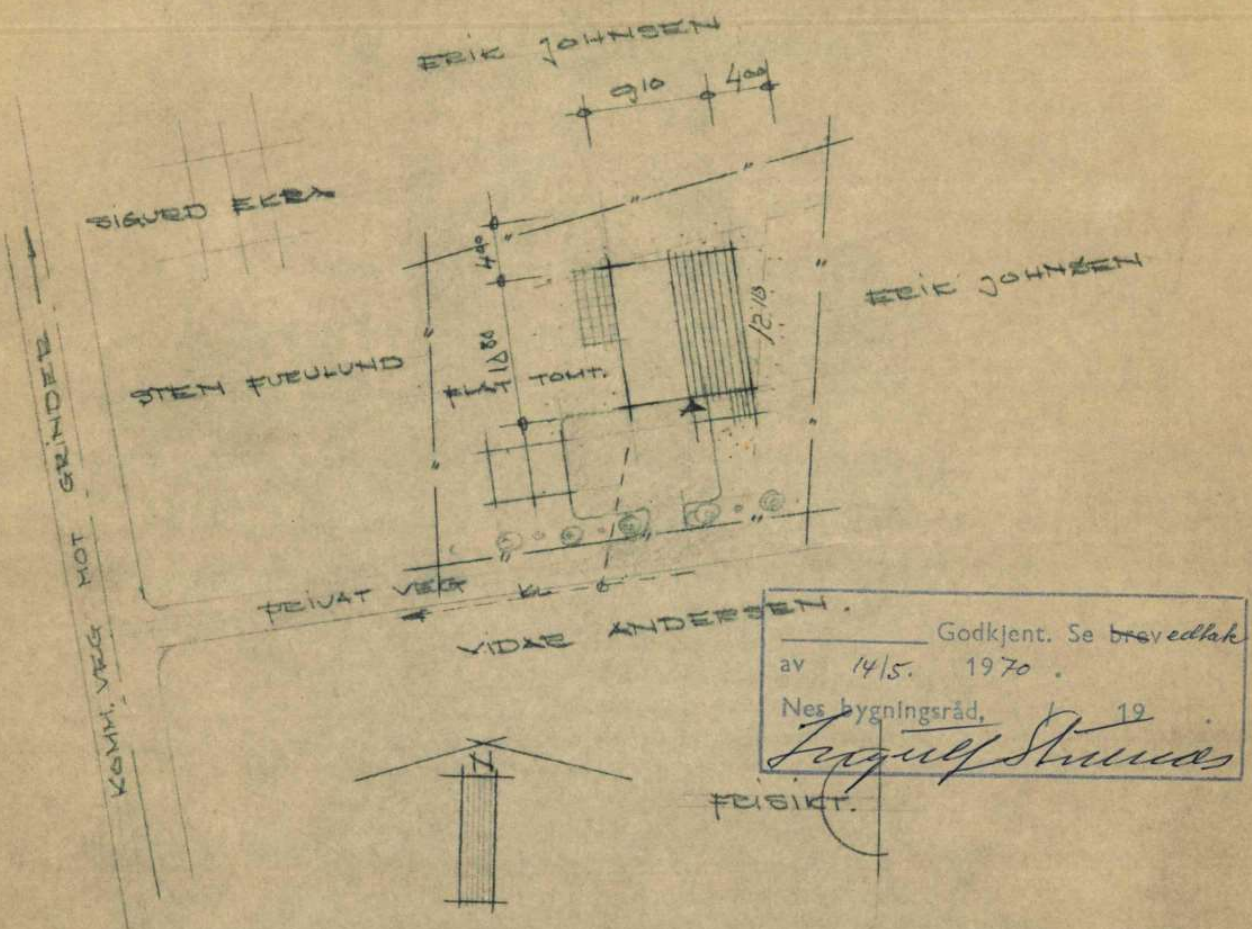
TEGNING NR. 3

MÅL 1:50.

DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET OSLO 20.3.68Inne 1040/69
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AKERSHUS

Godkjent: Se bevedtak
av 14.5. 1970.
Nes bygningsråd, 19
Ingvald Skumstad

SITUASJONSPLAN for tomt vei nr.
 byggefelt
 PARSELL AV g.nr. 14 byggekommune NES
 mål 1:500 b.nr. 43
 navn ERIK GRANRUD
 postadresse 2078 NORD KISA
 BD. TYPE 100+.



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

BRUKSTILLATELSE - FERDIGATTEST

fra
NES BYGNINGSRÅD.

Byggested: Lillebo gar. 14 bnr. 122
Byggets eier: Eril Granerud 2175 KAMPUS
Ansvarshavende: Erik Johnsen " "
Byggearbeidet omfatter: våningshus av tre 1. etasje m/kieller under halve
huset. Byggetillatelse utstedt den 4.6. 19 70 av bygningssejeren i Nes
i henhold til bygningrådets vedtak i sak 141/70.
jfr. bygningrådets sak nr. _____
Byggearbeidet er etter utførelsen besiktiget den 22.12. 19 70
for Nes Bygningråd av avd. ing. Asbjørn Olsson

sammen med Erik Johnsen som ansvarshavende

Bygningrådet vil tillate at bygget midlertidig tas i bruk

som bolig

sånnart følgende er ordnet:

- ✓ Soilrør fra bundledning og avtrekksrørsløp av avsluttet loft, fra kjeller
bad og w.c., ført over tak med beslag og hatte isolert mot kondens
gjennom loft. Vannrett belegget på bad. Belegget på w.c. avlagt rundt rør-
gjennomføringer gulv. Hull rundt røkrørstuss i pipe forseglet tett
isolasjon rundt vekslings for pipe på loft og kieller
og på betingelse av at følgende er utført innen 1.5. 19 71:
Minst to sider av lecapipe udekket for inspeksjon. Grunnmur av leca
pusset ut- og innvendig, elektrisk avtrekksvifte fra vaskerom.
Før ferdigattest kan utstedes må ajourførte tegninger over kieller
innleveres for stempeling og approbasjon.

Bygget
2180 ÅRESS

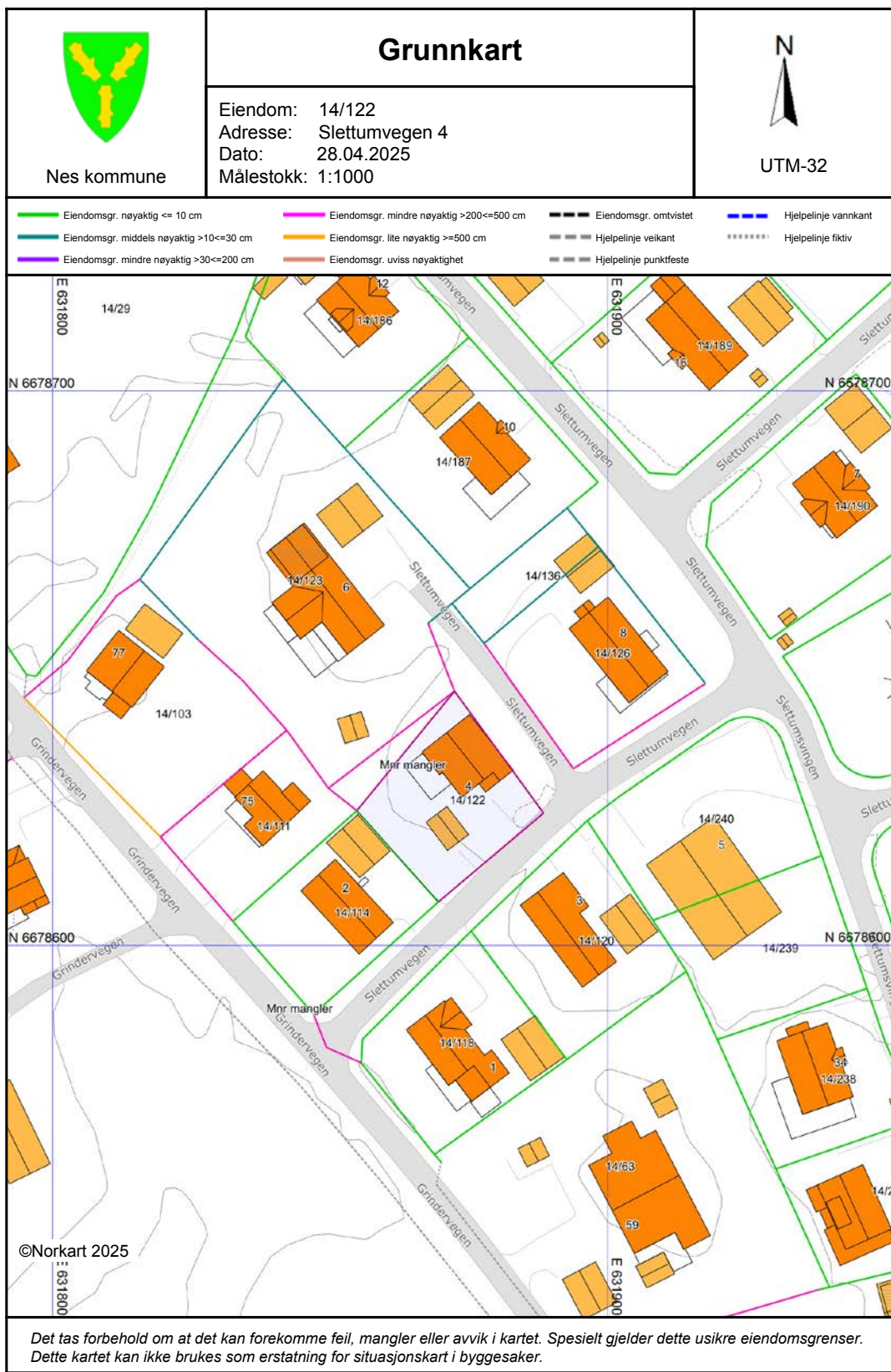
den 6. januar 19 71.

Angulf Stuenes
Angulf Stuenes.

Ved besiktigelse foretatt av _____

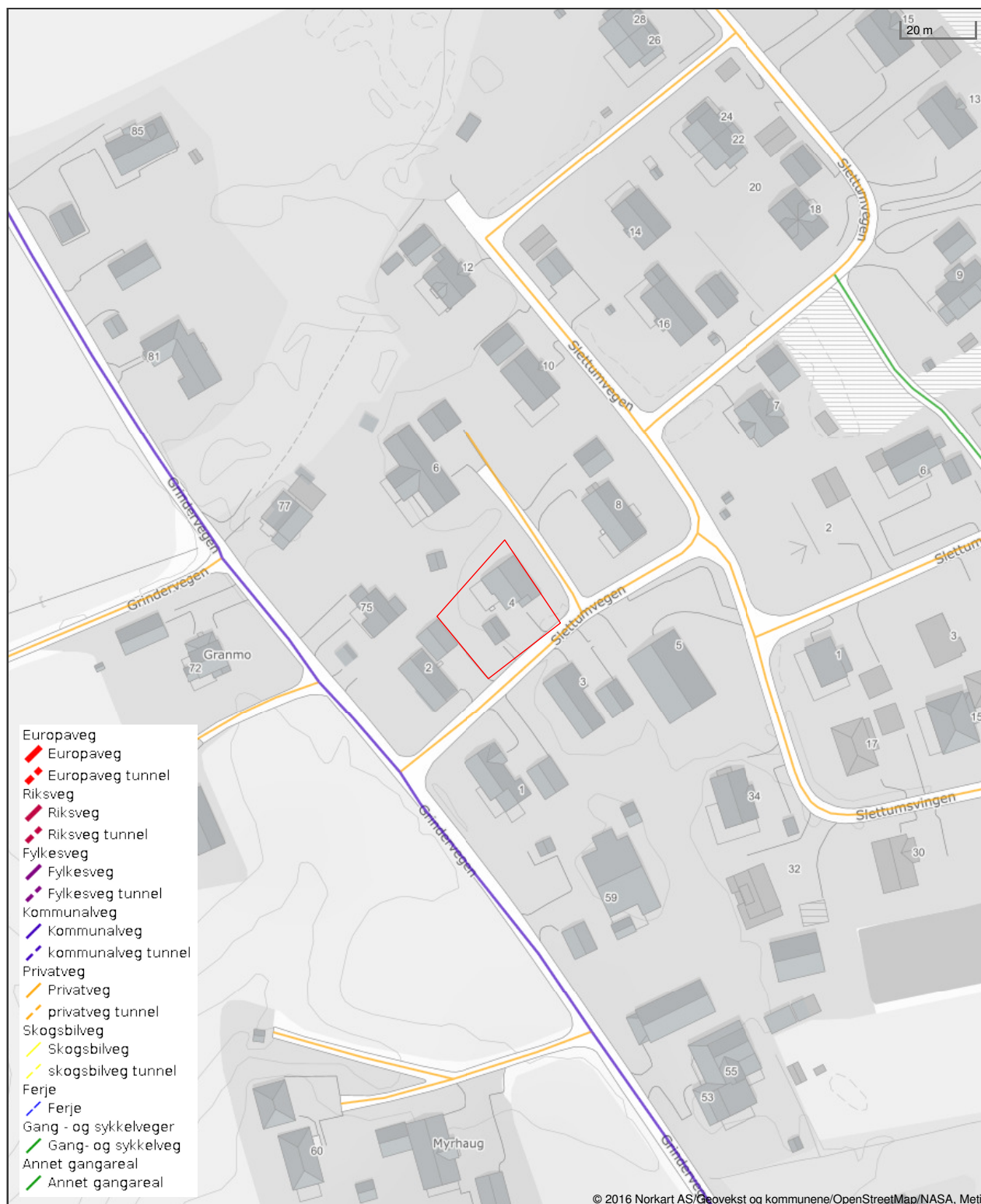
den _____ 19 ____ ble byggearbeidet
funnet utført overensstemmende med byggetillatelsen og tegninger appro-
bert av bygningrådet, og bygget erklæres derfor ferdig.

den _____ 19 ____





Vegstatuskart for eiendom 3228 - 14/122//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i> Frittliggende småhusbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i> Kjøreveg
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i> Frisiktsone ved veg
	Annet spesialområde
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §</i> Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i> Unyansert formål (kun for eldre planer)
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i> Grense for restriksjonsområde
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i> Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i> Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i> Sikringsone - Frisikt
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i> Sikringsonegrense
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nes kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR GRINDERMÅSAN NORD

Planen er datert 28.10.02, sist revidert 18.12.02.
Bestemmelsene er datert 28.10.02, sist revidert 13.11.14.

Vedtatt av formannskapet 1.gang:	11.02.03
Vedtatt av formannskapet 2. gang:	02.09.03
Vedtatt av kommunestyret:	09.09.03
Mindre reguleringsendring:	13.11.14


ordfører

.....

§ 1. GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål i h.h.t. plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområder:

- Åpen småhusbebyggelse, B1-B5.

Offentlige trafikkområder:

- Offentlig kjøreveg.

Fellesområder

- Felles lekeplasser, FL1-FL4.
- Felles adkomstveger, FV1-FV7.
- Felles gangveger, FG1-FG6.

Spesialområder

- Grøntbelte/sti, SGS1-SGS2
- Vegetasjonsområde, SV1-SV2.
- Frisiktzone

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

1. Kommunaltekniske anlegg

Detaljplaner for veg, vann og avløp, samt felles lekeareal skal godkjennes av kommunen før byggesøknad fremmes. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.

2. Parkering

Ved byggemelding skal det vises bindende plassering av dobbeltgarasje samt oppstillingsplass for en bil, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. Ved oppføring av bolig med hybelleilighet skal det i tillegg, uavhengig av garasjen, vises en ekstra biloppstillingsplass.

3. Boliger med livsløpsstandard

Utbygger skal oppfordres til å bygge boliger med livsløpsstandard.

§ 4. OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE (B1-6).

1. Utnyttelse og byggehøyder.

I områdene B1-B5 for frittliggende småhusbebyggelse er maks. BYA = 25 %.

Gesimshøyden kan være inntil 7 m og mønehøyden inntil 9 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Husene skal ha saltak med takvinkel 22-45 grader.

2. Byggegrenser.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen. Garasjer kan være frittliggende eller bygningsmessig forbundet med boligen. Frittliggende garasjer kan plasseres inntil 1m fra nabogrense.

3. Boligtyper.

Innenfor B1-B5 kan det oppføres åpen småhusbebyggelse, som ene- eller tomannsboliger, med tilhørende anlegg.

4. Grunnundersøkelser.

Det må foretas grunnundersøkelser med vurdering av aktuelle geotekniske løsninger for de forskjellige byggearbeider i planområdet før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

1. Offentlig kjøreveg (o_V1, o_V2 og o_V5)

De offentlige vegene o_V1, o_V2 og o_V5 skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok N 100. Offentlige veger skal opparbeides med veglys. Kryss og veganlegg skal opparbeides etter vegplaner som skal høres hos Nes kommune. Veganlegget skal godkjennes av Nes kommune før en eventuell overtakelse.

§ 6. FELLESOMRÅDER

1. Felles lekeplasser (FL1-FL4)

FL1 – FL4 er felles for alle beboerne innenfor planområdet. Lekeplassene skal vedlikeholdes av disse beboerne. Felles lekeareal skal være ferdig opparbeidet med beplantning og lekeapparat i henhold til godkjent detaljplan før brukstillatelse for bolig gis.

2. Felles adkomstveg (FV1-FV7)

Felles adkomstveger skal opparbeides som vist i planen, og de skal være ferdig opparbeidet med belysning før brukstillatelse for bolig gis. Det skal utarbeides detaljplaner som godkjennes av kommunen før opparbeidelse igangsettes.

3. Felles gangveger (FG1-FG6)

Felles gangveger skal opparbeides som vist i reguleringsplanen og er felles for alle beboerne i planområdet.

§ 7. SPESIALOMRÅDER

1. Grøntbelte/sti (SGS1-SGS2)

I spesialområde grøntbelte/sti skal vegetasjonen skjøttes slik at det blir et romskapende element og et grønt skille mellom de to boligområdene. Det kan tilrettelegges for ferdsel av gående.

2. Frisiktsone.

I frisiktsone skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående stolper, trær eller lignende kan tillates.



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 28.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Slettumvegen 4, 2170 FENSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

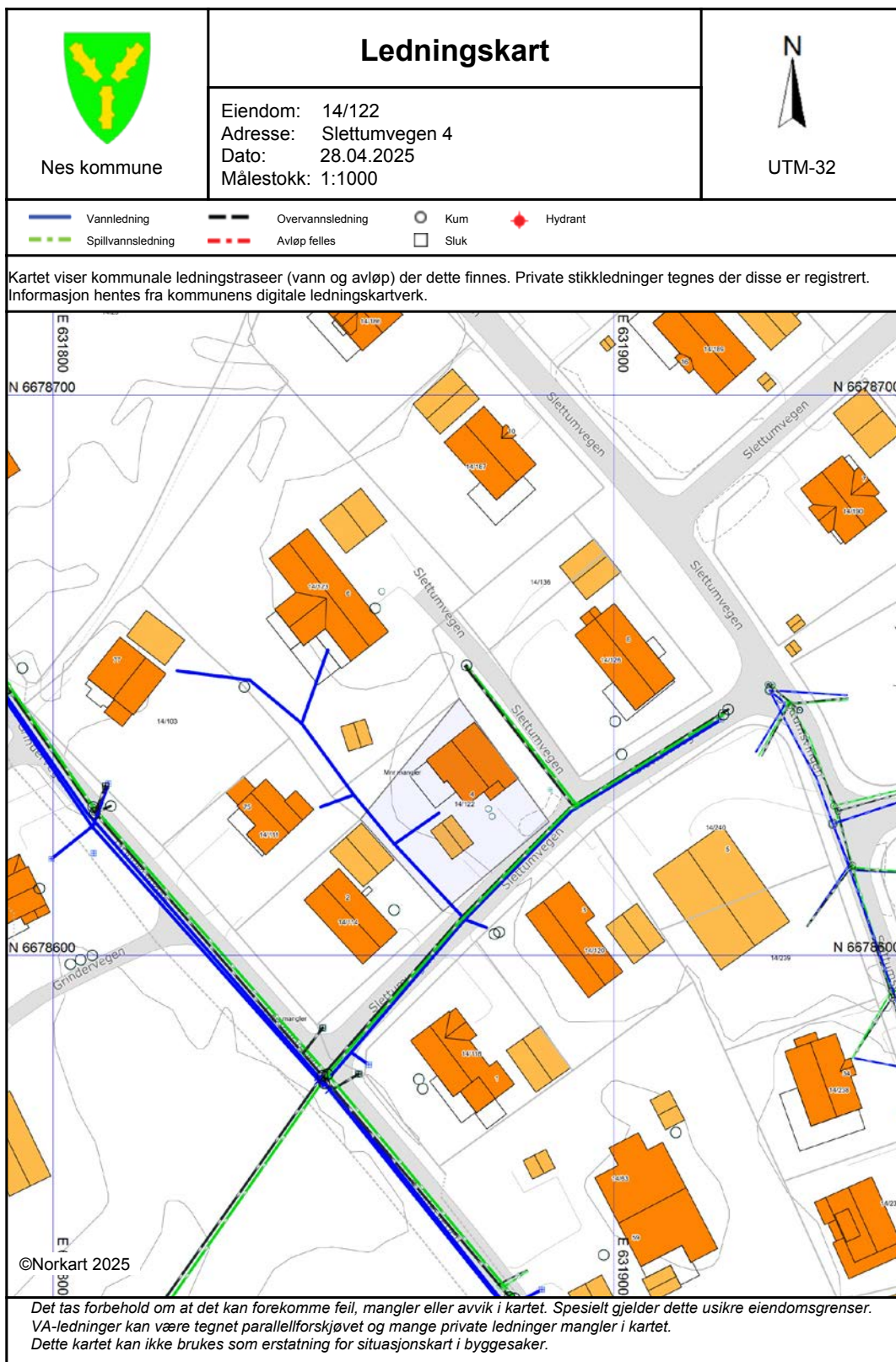
Id	2021021
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf
Delarealer	Delareal 640 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 640 m ² KPAngittHensyn Hensyn landskap KPHensynsonenavn H_550

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023603060
----	-----------

Navn	Grindermåsan nord		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	09.09.2003		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/287/Grinderm%c3%a5san%20nord.pdf		
Delarealer	Delareal	626 m ²	
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse	
	Feltnavn	B2	
	Delareal	14 m ²	
	Formål	Kjørevei	





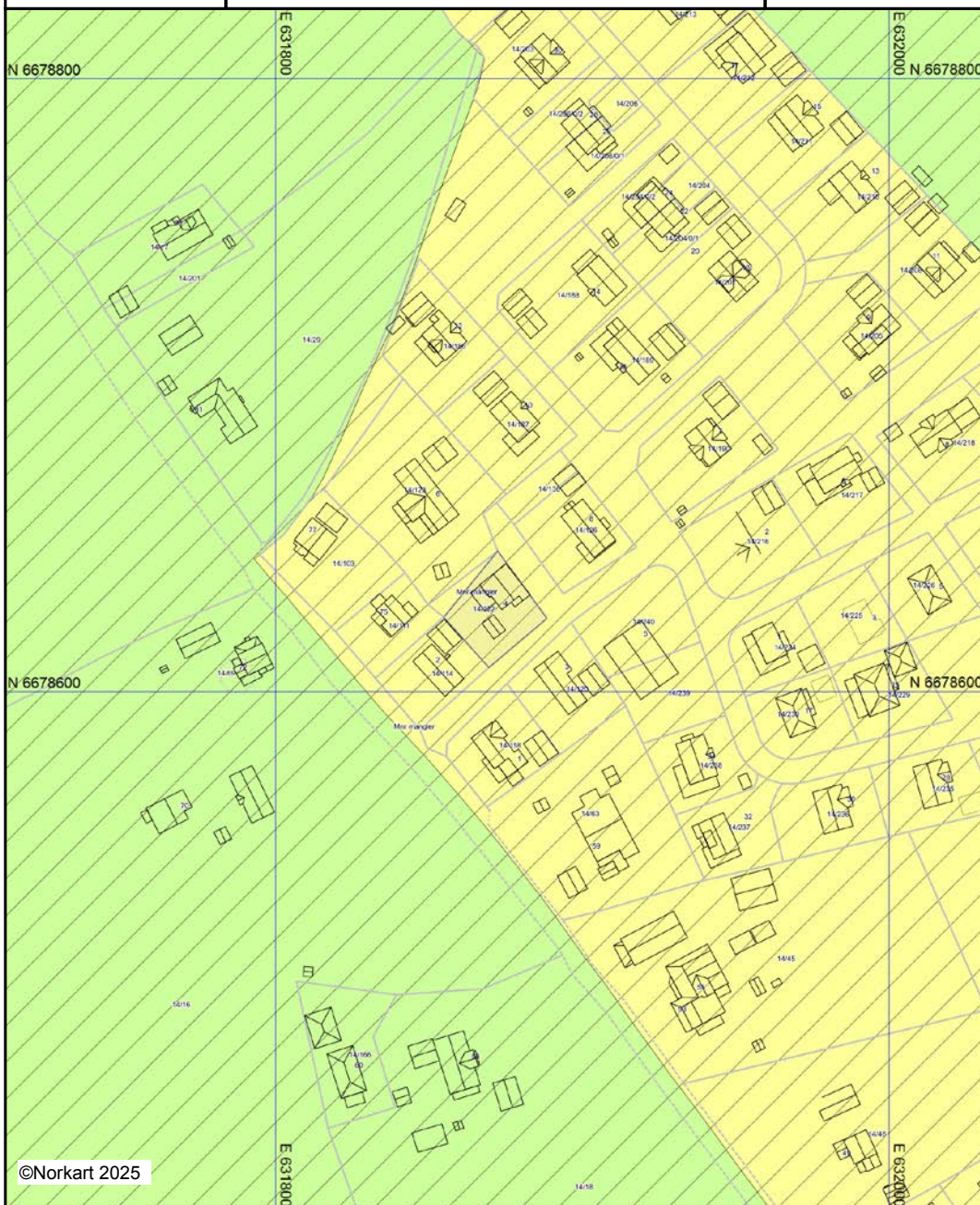
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/122
Adresse: Slettumvegen 4
Dato: 28.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i
 Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
 Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende



Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

**OVERENSKOMST
OM**



Doknr: 1049837 Tinglyst: 01.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV
LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG
(STEDSEVARIG RETT)**



2) Riktig
for
er
2712.74
i kg
offentlig
register
85.

Mellom

Hafslund Nett AS og **Karolina J. Vandenhove og Willy Adrian Vandenhove**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av gnr. 14 bnr. 122 i Nes kommune,
er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller
høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: Slettumvegen 4
Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 13.08.2014.
Trasélengde ca 30 m over eiendommen
Trasébredde ca 0,5 m
Grøftedybde ca 0,8 m

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift,
vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget
skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett
til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike
arbeider på Kabelanlegget.

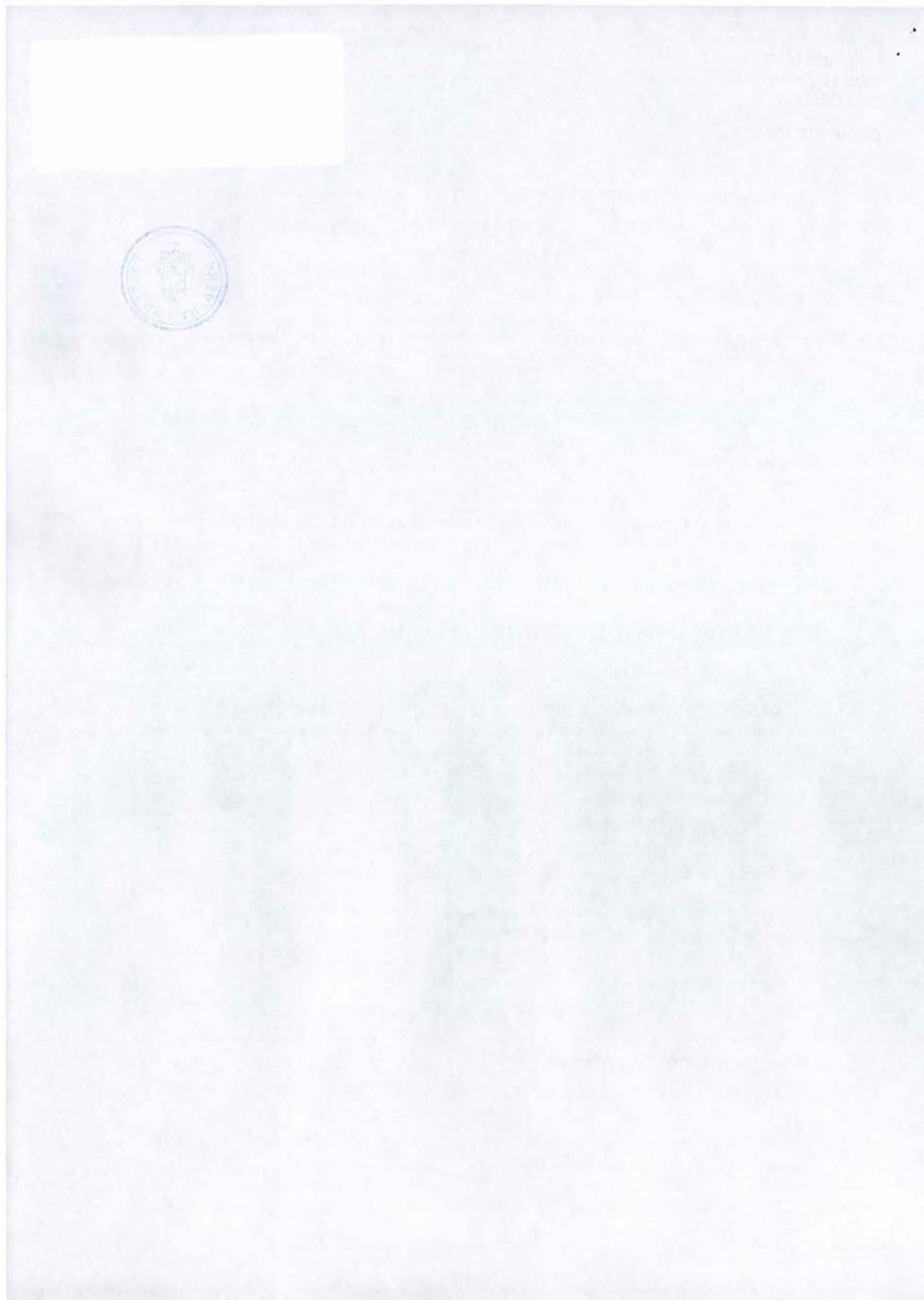
Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig
som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved
Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.



2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer). Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbeløp på kr. 1.500,-

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene og klar for tinglysing.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Fenstad	Dato:	12.10.2014	Sted:	Oslo	Dato:	6/11-14
-------	---------	-------	------------	-------	------	-------	---------

Grunneier1 signatur:	Karolina Vandenhove
(Blokkbokst.):	KAROLINA J. VANDENHOVE
Org.nr./ personnr.:	Karolin 200979 [redacted]
Grunneier 2 signatur:	Willy Vandenhove
(Blokkbokst.):	WILLY ADRIAN VANDENHOVE
Org.nr./ personnr.:	271274 [redacted]

Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA	
Leder signatur:	[Signature]
(Blokkbokst.):	MORTEN NIELSEN
Saksbeh., signatur:	Bjørn Østgårdsgjeltun
(Blokkbokst.):	BJØRN ØSTGÅRDSGJELTEN



Prt.koll

side

J. nr.

L. nr.

NES
SØRENSKRIVEREMBETE.
01089 . -23:70
SØRUMSAND

Nes
..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Vathne (eiend. navn), gr. nr. 14 br. nr. 43

Parsellen er gitt br. nr. 122 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Liljebo. gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 ~~69~~ den 16. okt. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell Liljebo som samtidig fradeles Vathne gnr. 14 bnr. 43 og aktes overdratt Egil Granerud.

Forretningen er forlangt av Erik Johnsen,

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av avd.ing. Asbjørn Øistad etter bemyndigelse av oppmålingssjefen,

i nærvær av kartvitne ne
Erik Asdahl og Arne Årnes.

Ved forretningen møtte: ¹⁾ for selgeren Erik Johnsen hans hustru
Ragna Johnsen,

kjøperen Egil Granerud,

av naboer:

eier av Myrvoll gnr. 14 bnr. 114 Sten Furulund, mens
eier av Bjerkly gnr. 14 bnr. 111 Sigurd Ekra var varslet,
men møtte ikke.

Grensebeskrivelse:

Det fraskilte areal utgjør $749,0 \text{ m}^2$ og ligger innenfor de
grensehjørner som på kartet er merket med bokstavene
a-b-c-d.

Mot sydøst til atkomstveg, a-b = 29,52 m.

Mot sydvest til Myrvoll gnr. 14 bnr. 114, b-c = 22,28 m.

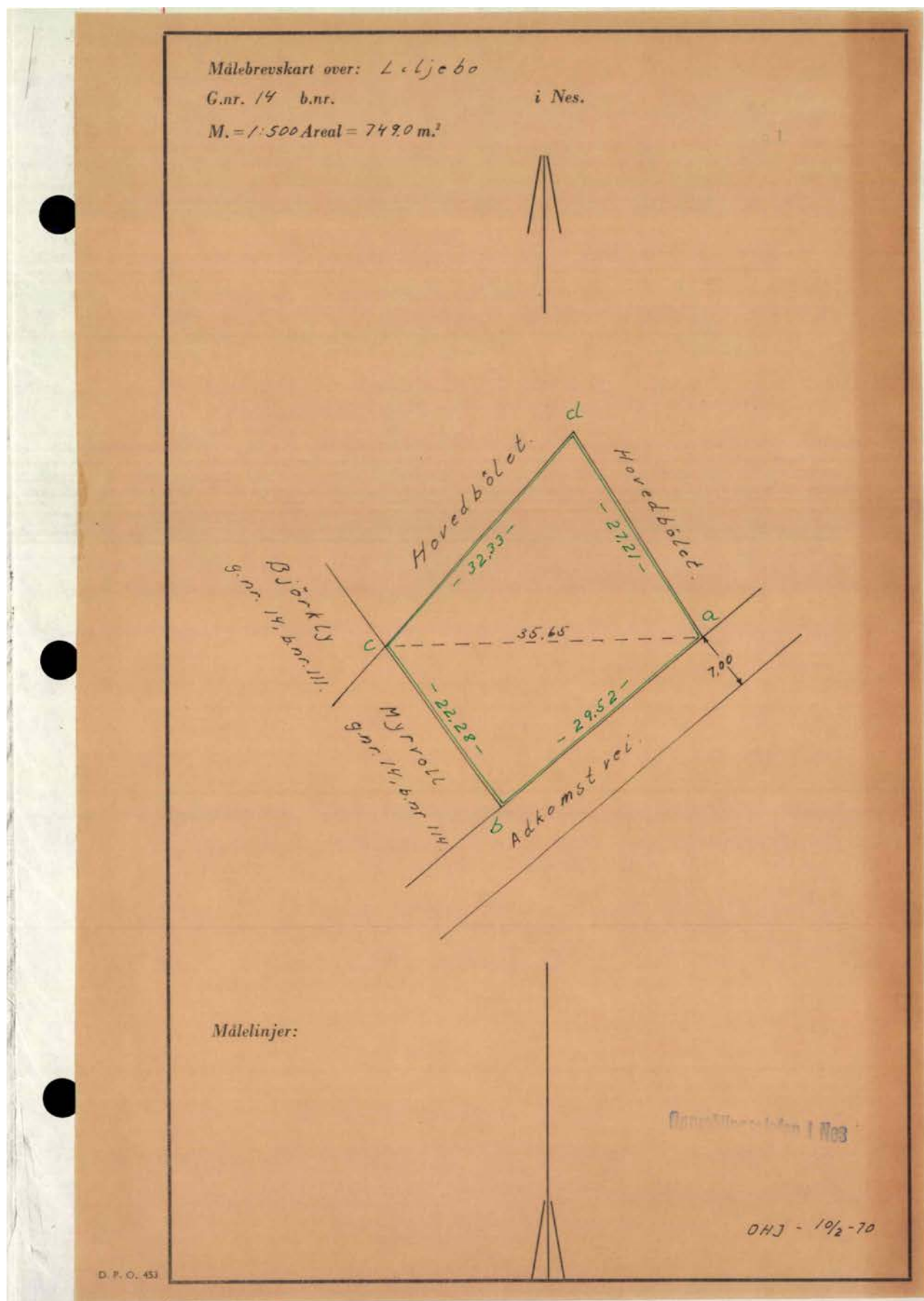
Mot nordvest til hovedbølet gnr. 14 bnr. 43, c-d = 32,33 m.

Mot nordøst til hovedbølet gnr. 14 bnr. 43, d-a = 27,21 m.

Alle grenser er rettlinjjet mellom de oppgitte punkter.

Alle grensehjørner er merket med nedrammede jernbolter.

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **byggetomt.**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ **0,01 mark.**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **0,14 "**

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **Liljebo.**

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Arvid Årnes
Willebrand

Oppmålingssjefen i Nes
2158 Arnes
Ragnar Stuevas

Påtegninger: ³⁾ **Nes bygningsråd har godkjent fradelingen som sak 270/69 i møte den 24. juli 1969.**

Akershus fylkeslandbruksstyre har godkjent fradelingen som sak 42 i møte den 28. mai 1969.

Oppmålingssjefen i Nes
2158 Arnes
Ragnar Stuevas

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningssdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Prt.koll

side

J. nr.

L. nr.

NES
SØRENSKRIVEREMBETE.
01089 . - 23:70
SØRUMSAND

Nes kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Vathne (eiend. navn), gr. nr. 14 br. nr. 43Parsellen er gitt br. nr. 122 (fylles ut av tinglysningssdommeren)Parsellen er også betegnet Liljebo. gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 ~~69~~ den 16. okt. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell Liljebo som samtidig fradeles Vathne gnr. 14 bnr. 43 og aktes overdratt Egil Granerud.

Forretningen er forlangt av Erik Johnsen,

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av avd.ing. Asbjørn Øistad etter bemyndigelse av oppmålingssjefen,i nærvær av kartvitne ne Erik Asdahl og Arne Årnes.

Ved forretningen møtte: ¹⁾ for selgeren Erik Johnsen hans hustru
Ragna Johnsen,

kjøperen Egil Granerud,

av naboer:

eier av Myrvoll gnr. 14 bnr. 114 Sten Furulund, mens
eier av Bjerkly gnr. 14 bnr. 111 Sigurd Ekra var varslet,
men møtte ikke.

Grensebeskrivelse:

Det fraskilte areal utgjør $749,0 \text{ m}^2$ og ligger innenfor de
grensehjørner som på kartet er merket med bokstavene
a-b-c-d.

Mot sydøst til atkomstveg, a-b = 29,52 m.

Mot sydvest til Myrvoll gnr. 14 bnr. 114, b-c = 22,28 m.

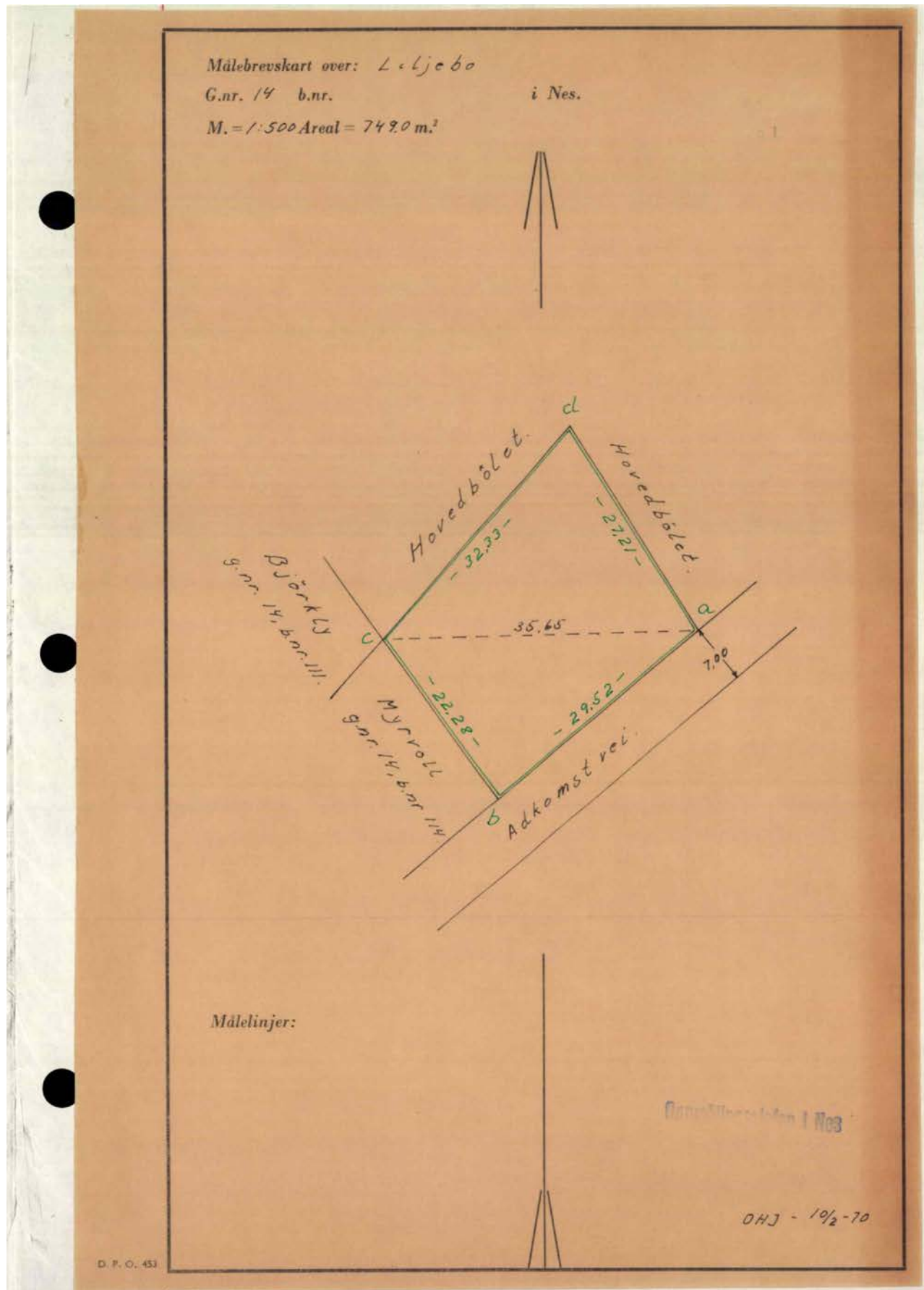
Mot nordvest til hovedbølet gnr. 14 bnr. 43, c-d = 32,33 m.

Mot nordøst til hovedbølet gnr. 14 bnr. 43, d-a = 27,21 m.

Alle grenser er rettlinjert mellom de oppgitte punkter.

Alle grensehjørner er merket med nedrammede jernbolter.

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er
forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grense-
befaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer
selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **byggetomt.**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ **0,01 mark.**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **0,14 "**

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **Liljebo.**

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Arvid Årnes
Willebrand

Oppmålingssjefen i Nes
2158 Arnes
Ragnar Stuevas

Påtegninger: ³⁾ **Nes bygningsråd har godkjent fradelingen som sak 270/69 i møte den 24. juli 1969.**

Akershus fylkeslandbruksstyre har godkjent fradelingen som sak 42 i møte den 28. mai 1969.

Oppmålingssjefen i Nes
2158 Arnes
Ragnar Stuevas

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningssdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Slettumvegen 4
2170 FENSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicklas Wathne

Telefon: 467 48 878
E-post: nicklas.wathne@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre