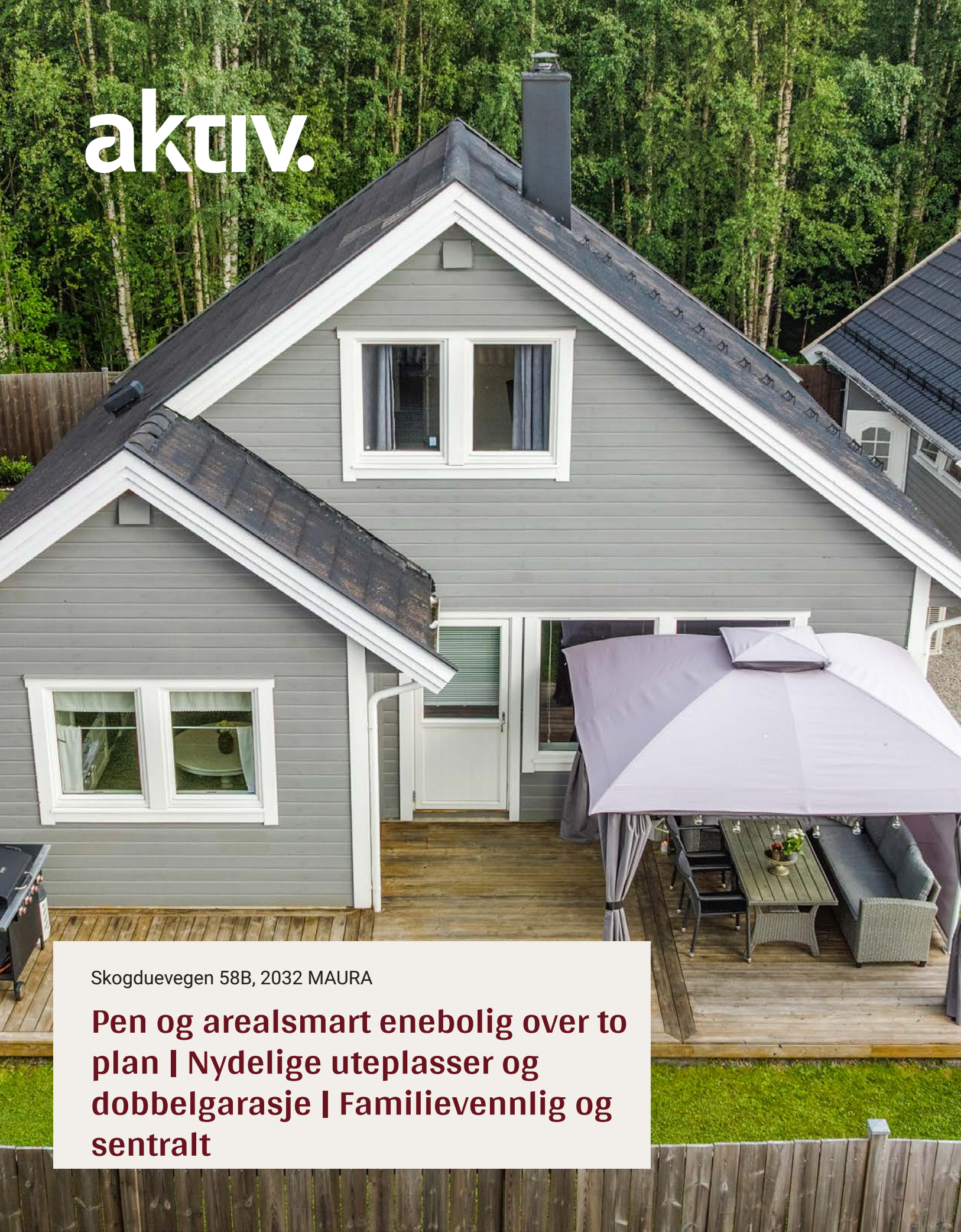


A photograph of a modern, single-story house with grey horizontal siding and a dark grey gabled roof. The house features a large white-framed window on the upper floor and a smaller white-framed window on the lower floor. A white door is visible on the ground floor. The house is surrounded by a lush green forest. In the foreground, there is a large wooden deck with a purple patio umbrella, a grey wicker sofa, and a wooden dining table with chairs. A black barbecue grill is visible on the left side of the deck.

aktiv.

Skogduevegen 58B, 2032 MAURA

Pen og arealsmart enebolig over to plan | Nydelige uteplasser og dobbelgarasje | Familievennlig og sentralt



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt.

TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 450 000,-
Omkostn.: Kr 112 600,-
Total ink omk.: Kr 4 562 600,-
Selger: Madeleine Jakobsen
Mohamed Samir Mohamed

Aly Sery

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 117/157 kvm
Tomtstr.: 437.1 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 148, bnr. 112
Oppdragsnr.: 1206250138

Pen og arealsmart enebolig over to plan | Nydelige uteplasser og dobbelgarasje

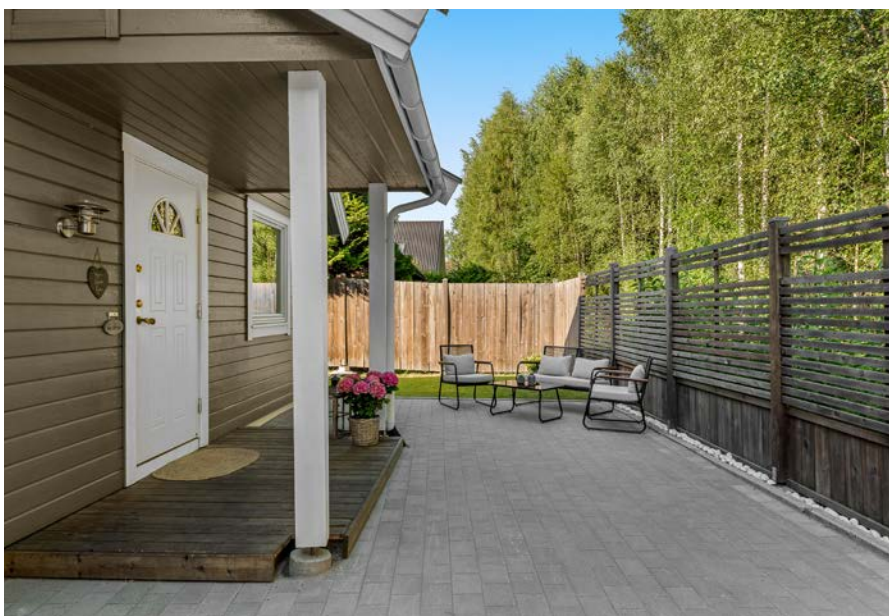
Denne innbydende eneboligen har en gjennomgående fin stil og en praktisk planløsning som passer både for barnefamilier og par. Beliggenheten er sentral og barnevennlig, samtidig som boligen ligger stille og tilbaketrukket - helt uten innsyn.

I 1. etasje har du stue, kjøkken, bad, to soverom - hvorav det ene i dag benyttes som kontor med tilhørende walk-in closet.

I 2. etasje finner du to soverom, skyvedørsgarderober, bod og gode lagringsmuligheter i knekott - samt opplegg for etablering av ekstra bad.

Flere solrike uteplasser gir gode muligheter for både lek og avslapning. Flat og lettstelt tomt med gode solforhold hele dagen. Dobbelgarasje med loft gir rikelig med plass til både bilen og sesongutstyr.

Her bor du i rolige og grønne omgivelser med kort vei til alt hverdagen krever!



Innhold

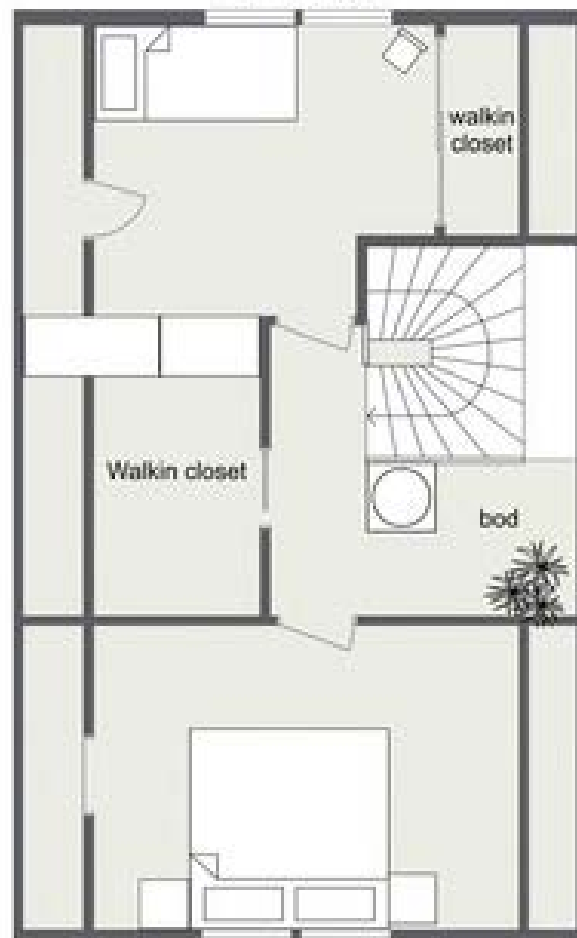
Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	72
Budskjema	80

1. Etasje



Tegninger er kun en illustrasjon. Avvik kan forekomme.

2. Etasje



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 157 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Entre/gang, stue, kjøkken, bad, sov.1, kontor og walkin closet

BRA-e: 40 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 36 m² Gang, sov.1 og sov.2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romhøyder:

1.etasje: Entre/gang 2,36m, stue 2,11-2,36m, kjøkken 2,35m, bad 2,36m, sov.1 2,38m, kontor 2,37m og walkin closet 2,38m.

2.etasje: Gang 0,9-2,36m, sov.1 0,88-2,35m og sov.2 0,89-2,42m.

2.etasje har arealer som ikke tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA 36m^2 + AHL 14m^2 = GUA 50m^2$.

2.etasje garasje har ikke tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA 0m^2 + AHL 21m^2 = GUA 21m^2$

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

437.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommens grenser er merket som middels nøyaktige og noe avvik på opplyst tomteareal kan forekomme.

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boområde, tilbaketrukket fra trafikk, på Maura i Nannestad kommune. Området er meget sentralt med kort vei til Oslo lufthavn, noe som har gjort stedet svært attraktivt. Maura skole ligger ca. 1 km gange fra boligen og det er gangvei til barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.

Maura kan by på en rekke fine tur- og rekreasjonsområder i skog og mark. I tillegg finnes det flere badeplasser i Hurdalssjøen, samt ved Gåfossen i Steinelva. Hurdalssjøen kan sommerstid også by på et yrende båtliv og gode fiskemuligheter.

Bjerke IL er områdets idrettslag, og har stor satsning innen skisport og fotball. Her er det også et meget flott skiskytteranlegg på Nordåsen skistadion, samt lysløyper innover i naturen.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Coop Extra og Rema 1000 med post i butikk. Ved Kiwi er det apotek. I tillegg ligger Felleskjøpet, Europris, frisør og blomsterbutikk i sentrum. Det er ellers kort vei til Amfi senter på Råholt med ca. 50 forretninger og Jessheim storsenter med ca. 140 butikker, serveringssteder og attraktive servicetilbud.

Eiendommen har gangavstand til Maura barneskole og skolebussordning til Nannestad ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

For ytterligere informasjon se <https://www.nannestad.kommune.no>

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er oppført etter eldre byggeforskrifter. Støpt plate til grunn. Grunnmur i leca/betong eller lignende. Yttervegger kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.

Bygningens yttervegger er ikke åpnet eller kontrollert med hensyn til isolasjonstype eller isolasjonsmengde. Det gjøres derfor oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon eller sikker kunnskap om hvilken type isolasjon som er benyttet, eller i hvilket omfang. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

2016 Oppført garasje

2019 Nytt laminatgulv i 1.etasje, nytt laminatgulv i deler av 2.etasje.

2019 Kledd med nye veggplater i 1.etasje

2019 Ny garasjeport

2019 Lagt ny membran og pusset opp bad over eksisterende membran.

2022 Entreplating og platting med utgang fra stue.

2023 Uteområdet belagt med belegningsstein.

2025 Nye lister deler i 2.etasje.

2025 Ny skyvedørsgarderobe i 2.etasje.

2025 Malt tak/himling 1.etasje og malt deler av 2.etasje vegger og tak/himling.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3 Terrengforhold

Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1995.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduer fremstår overordnet i normalt god stand med alder i betraktning. Moderat værslitasje med normal bruksslitasje. Enkelte av vinduene har noe trege håndtak og kan med fordel justeres og smøres for optimal gange. Enkelte vinduer var ikke mulig å åpne på befaringsdagen.

Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert ukjent år.

Fremstår med alder og bruksslitasje, forøvrig i normalt god stand.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1995.

Stedvis skadet pakning rundt karm og fremstår med alder og bruksslitasje, forøvrig i

normalt god stand.

Profilerte innvendige dører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen.

Enkelte av dørene kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm og/eller gulv. Fremstår med alder og stedvis bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Taket er tekket med betongtakstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser på tak.

Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes og manglende snøfangere.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loft (2.etasje) er innredet ukjent nyere år.

Kneloft ble ytterst begrenset visuelt undersøkt fra 3stk. luker i knevegg, da det var benyttet som oppbevaring på befaringsdag. Den synlige delen av loftet fremstår tørr på befaringsdagen. Bemerket at det er manglende og avrevet dampsperre store deler av kneloft. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Gjennomføringer yttertak registreres noe fuktmerker på spongulv. Fremstår tørt på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Entreplattung på 5m²

Platting med utgang fra stue på 25m²

Bjelkelag og terrassebord av impregnert trevirke som er ubehandlet.

Kan med fordel overflatebehandles for å opprettholde restlevetiden på materialet.

Plattinger fremstår med noe alder, værslitasje og stedvis tørkesprekker. Forøvrig fremstår terrasser i normalt god stand.

Bjelkelag er ikke ytterligere inspisert, da det må foretas inngrep ved å demontere terrassebord for inspisering. Noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. TGIU.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Flislagte vegger med slett overflatebehandlet himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over.

- Dusjhjørne

- Gulvstående WC

- Vaskemaskin.

- Varmtvannsbereder (se punkt 10.2)

TG2 vurderes da det er avdekket sprekte fliser på vegg i dusjhjørne, bom (hulrom)

under flis forekommer.

Det bemerkes at vindu av tre er plassert i våt sone.

Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.

8.1 Kjøkken Kjøkken

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Komfyr m/ kokeplate og avtrekk over. Oppvaskmaskin og kjøleskap.

Avtrekk er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.

På befaringsdagen ble det utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier. Det bemerkes knirk i gulv forekommer generelt.

Innredningen fremstår i normalt god stand, med alder og bruksslitasje i betraktning.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak, foruten slitasje på enkelte overflater. Justering av fronter kan med fordel foretas.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Det er ingen lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under benk eller komfyrvakt ved kokeplate. Dette er heller ikke et krav på oppføringstidspunktet men anbefales likevel montert. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført med TEK 10.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og bruksslitasje.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Avløpsrør i plast.

- Vannrør i metall og kobber og plast.

- WC på sokkel på bad.

- Sluk i gulv på bad.

- Stoppekran plassert ved varmtvannsbereder på bad og fungerer etter hensikten.

- Opplegg for vaskemaskin på bad.

- Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Det bemerkes at avløp i servant på bad er teipet i flere av overganger. Kobberrør som gir tilførsel til tilkobling av vaskemaskin er bøyd til og har en knekk i røret. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Vann og avløpsrør er fra 1995, registreres irr på flere overganger av kobber rør. Vann og avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid.

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder på ca. 200L plassert på bad.

Det var ikke mulig å inspisere merkelapp med informasjon om bereder på befaringsdag.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid, derfor tilstandgrad TG2.

10.5 Ventilasjon

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings gjennom ventiler i vinduer.

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.

Tiltenkt avtrekk på bad blåser luft inn (tilluft) til bad og virker mot sin hensikt.

Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det savnes tilluft (overstrømning) under dørblad til bad.

Ventilasjonsrør i knevegg med isolasjon og plaststrømpe rundt er ikke tilstrekkelig tett i overganger. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.2 Bad Overflate gulv

Flislagt gulv.

Omfattende skader på flislagt gulv, store deler av flisene er løse og/eller sprukket.

Kalkutslag i flisfug og

svertesopp i silikon registreres. Tiltak må foretas.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid og gjelder for utskifting av gulvfliser. Denne

rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det

innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble oppusset i 2019, med ny membran lagt over originalt vinylbelegg fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilken type membran som ble benyttet. Dokumentasjon på våtrom er et forskriftskrav. Det er også registrert rust på skruene i slukets klemring, samt manglende skruer. På grunn av dette gis tilstanden TG3. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom der det på befaringsdag registreres normale fuktverdier i bunnsvill ved hulltaking.

Membranen fra byggeår har passert sin forventede levetid. Bygningsdel må overvåkes. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et

pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Det er sprekker i flis på grunn av dårlig fliselim dekning. Det er boret hull for å søke etter fukt av takstmann og det er ingen tegn til fukt eller mugg.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Badet fra byggeår er utført av husbygger med 100 våtromsbelegg. Det er senere lagt membran og flislagt oppå dette av ufaglært. Det er riktig hell mot sluk men fliser har løsnet utenfor våtrom sonen. Se takst rapport ingen fuktskader funnet.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Det ble lagt membran oppå eksisterende belegg.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

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

Ja. Garasjen har litt hell i gulvet som lager litt vannoppsamling i høyre hjørne på vinter . Kan rettes med boring av dreneringshull Levegg har 3 stolpesko som er løse det er kun satt opp støtte på disse.

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

Ja. Vi har ikke merket noe men taksmann målte noe skjevhet i gulv se rapport. Ikke merkbart Sprekker i gulvet på garasjen.

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

Ja. Det er litt maur på sommeren som kan prøve komme inn da vi bor rett ved skogen men de forsvinner med en gang vi setter ut maurgift. Ikke noe uvanlig. Ingen skadedyr.

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

Ja, kun av faglært. Satt opp sikring og kontakt for varmepumpe. Elektro firma jessheim husker ikke navn.

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

Ja.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Levegg rundt tomt ny 2021, Vi fikk et firma til å støpe stolpene men bygging av vegg er egeninnsats. 3 stolpesko er løse og noe telehiv. Ferdigattest fra kommunen som beskrevet i takst rapporten. Datert 2022 Ny terrasse platting 2022 Uteområde med bekegningsstein 2023 Ny snøstopper tak garasje 2023 Ny garasje port 2019 Nye vegger og lister 2 etg 2025.

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

Ja. Takstmann har skrevet det men kjøkkenvifte bør byttes og er en løs skjøte på

takrenne på ene garasjesiden.

Tilleggs kommentar: Meget fin bolig som er godt vedlikeholdt. Ellers selges den som den er og alt er beskrevet i takst rapporten.

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.

Forsikringsselskap

Eika/ Fremtind

Polisenummer

7428962

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet med vedovn, luft til luft varmepumpe, panelovner og elektrisk gulvvarme.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 450 000

Kommunale avgifter

Kr 16 863

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 014 811

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 059 243

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 148, bruksnummer 112 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/148/112:

04.03.1996 - Dokumentnr: 1753 - Bestemmelse om gjerde

gjerdeplikt

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Meglers kommentar:

- Uten at det kan kreves erstatning, har kommunen rett til å legge samt vedlikeholde vann- og kloakkledning m/nødvendige kummer over eiendommen. Likeledes forbeholdes rett til framføring av elektriske linjer. Det samme gjelder vedlikehold av linjene.

- Det hviler gjerdeplikt på eiendommen.

01.06.1995 - Dokumentnr: 4142 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:148 Bnr:42

01.01.2020 - Dokumentnr: 167156 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0238 Gnr:148 Bnr:112

01.01.2024 - Dokumentnr: 280683 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3036 Gnr:148 Bnr:112

Ferdigattest/brukstillatelse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontor og walk-in i 1. etasje er boder på byggetegningene, og det er ikke søkt bruksendring/ godkjenning av rommene til varig opphold. 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.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig datert 18.01.96. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

1. Ventil i bod må settes
2. Det mangler isolasjon på loftet ved hver gavlsperre
3. Pappskottene mellom sperrende må skilles innstil disse på hver sider
4. Loftsetasje gjenstår å innrede

Av dette fremkommer at den midlertidige brukstillatelsen gjelder hovedetasje.

Rommene i loftsetasje må derfor godkjenner for varig opphold / brukeendres. Selger opplyser at det vil bli sendt inn søknad om bruksendring for loftsetasjen ifb salget. Det er gitt tillatelse til tiltak hvor det fremkommer at rommene ikke må tas i bruk før ferdigattest foreligger. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og 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.

I matrikelbrevet fremkommer det at garasje har bygningstatus 'meldigssak tiltak fullført'.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.01.1996.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen. Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er tinglyst veirett eller fremvist andre avtaler som viser bruksrett til vei. Andel vedlikehold av privat vei må påregnes.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt i kommuneplanen til 'Reguleringsplan skal fortsatt gjelde' og 'Boligbebyggelse,Nåværende'.

Eiendommen er regulert under reguleringsplan for 'Maura sentrum' med ikrafttredelse 16.10.2006 til:

Delarealer:

Delareal 434 m2

Formål Boliger

Feltnavn B16

Delareal 3 m2

Formål Friluftsområde

Feltnavn SF01

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

111 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

112 600 (Omkostninger totalt)

128 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 562 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 578 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 581 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 112 600

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt et vederlag kr. 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

25 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF / Partner
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Ansvarlig megler bistås av

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF / Partner
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Line Stuve
Eiendomsmegler
line.stuve@aktiv.no
Tlf: 482 42 798

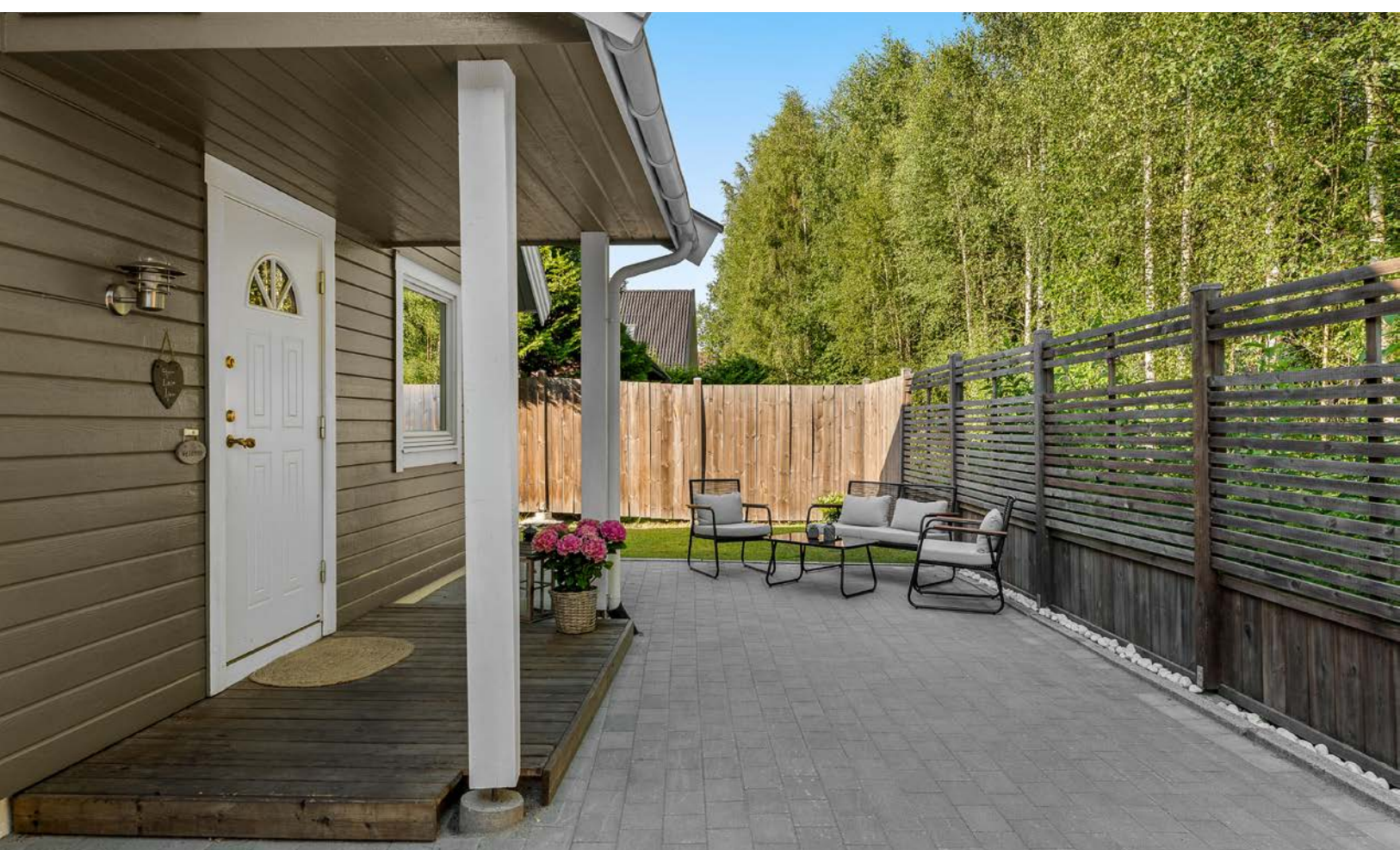
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

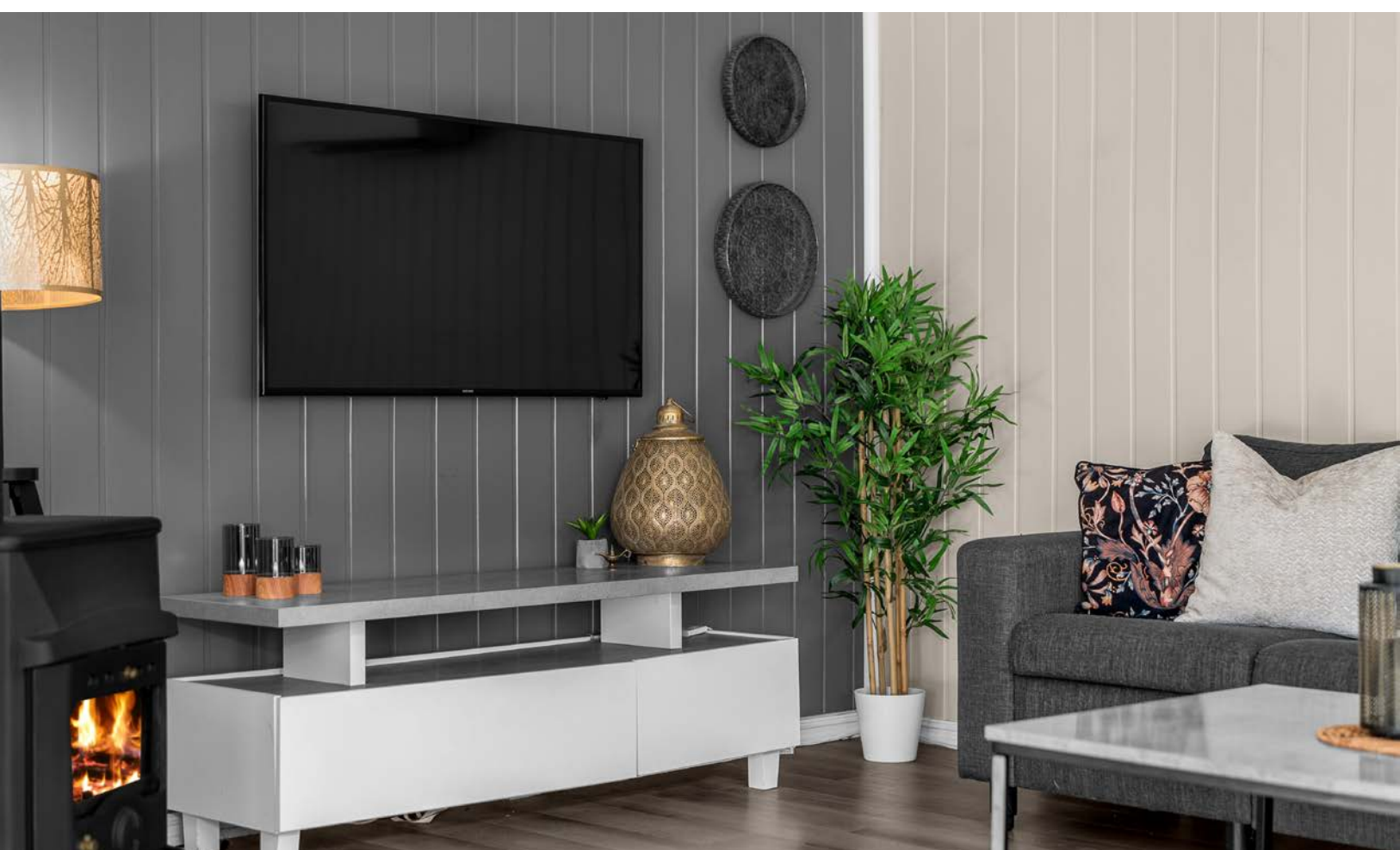
Salgsoppgavedato

12.08.2025



















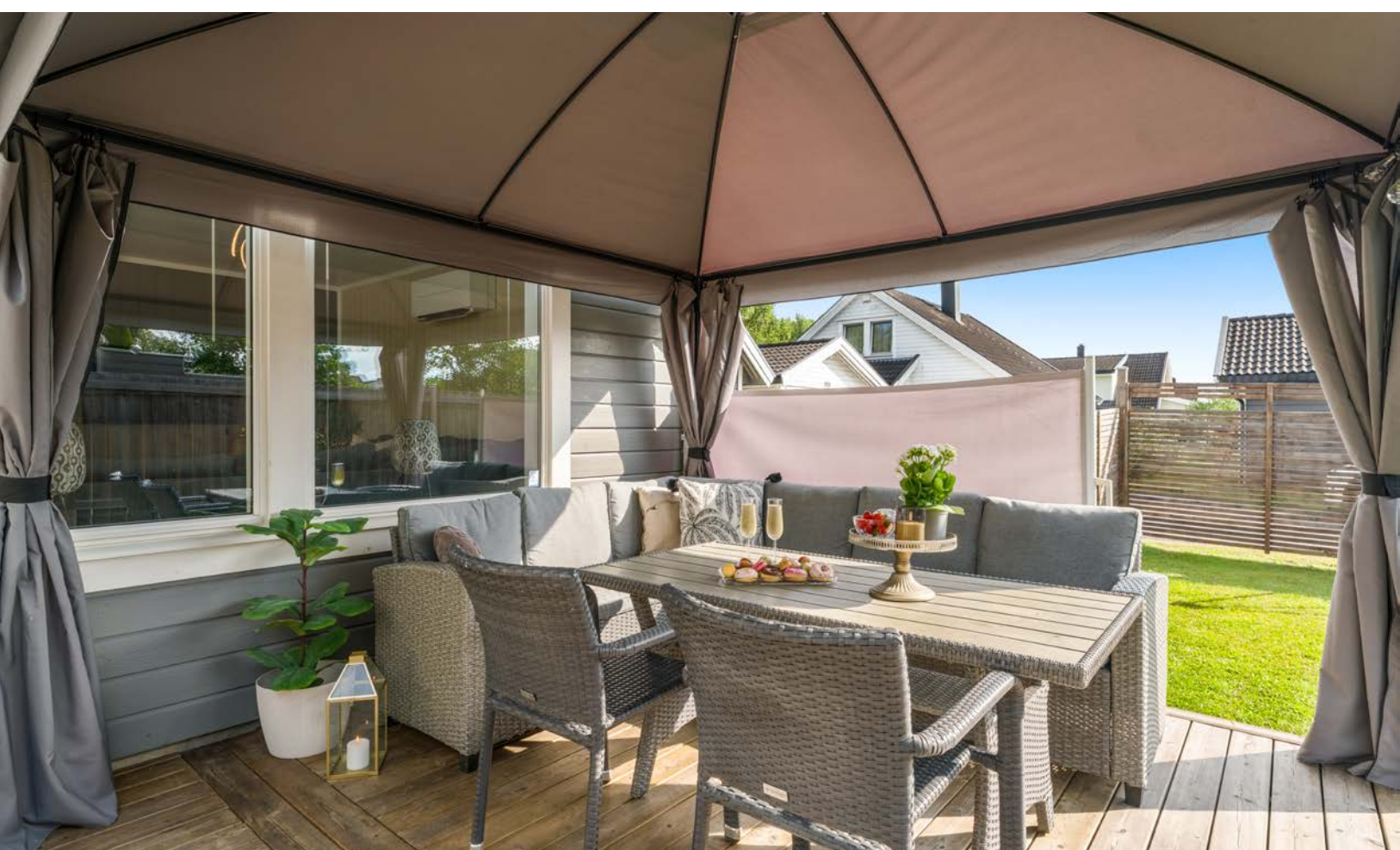








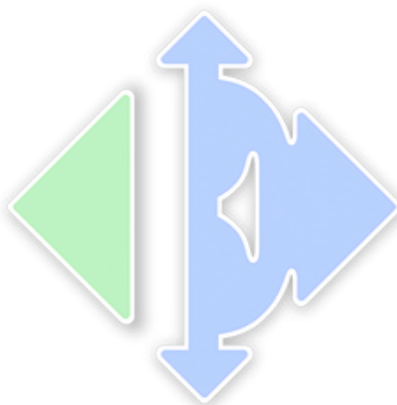






Vedlegg

Selveier enebolig
Skogduevegen 58 B
2032 Maura



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 24/07/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:148, Bnr: 112
Hjemmelshaver:	Madeleine Jakobsen og Mohamed Samir Mohamed Aly Sery
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	437 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat adkomst via offentlig vei
Vann:	Tilkn. privat vannverk
Avløp:	Ikke opplyst om
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggeår:	1995

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

21.07.2025

Oppholdsvær og 20 varmegrader. Eneboligen ble inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabel, panelovner, hvitevarer skyvedører o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshavere ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende bygningsdeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Sondre v/Aktiv eiendom Råholt

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshavere og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med gruslagt og tildels asfaltert adkomstområde, velholdte plenområder med beplantning. Deler rundt bolig belagt med belegningsstein. Avgrensede område med gjerde.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført etter eldre byggeforskrifter. Støpt plate til grunn. Grunnmur i leca/betong eller lignende. Yttervegger kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjoner tekkt med betongtakstein.

Bygningens yttervegger er ikke åpnet eller kontrollert med hensyn til isolasjonstype eller isolasjonsmengde. Det gjøres derfor oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon eller sikker kunnskap om hvilken type isolasjon som er benyttet, eller i hvilket omfang. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt med alder og bruks/værslitasje på befaringsdagen. Det er avdekket behov for tiltak.

Eldre boliger har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på med skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Boligen bærer preg av arbeider som er utført på egeninnsats. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet med vedovn, luft til luft varmepumpe, panelovner og elektrisk gulvvarme.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Tilsynsrapport uten avvik fra Øvre romerike brann og redning med brannforebyggende tilsyn datert 11.12.2024.

Ferdigattest med tiltakets/byggets art: Oppføring av levegg datert 23.08.2022

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser, laminat

Vegger: Smartpanel MDF, ubehandlet trepanel, behandlet trepanel, fliser og slett mønstret platekledning

Tak: Takess plater, MDF panel, ubehandlet trepanel, behandlet trepanel og malt slett himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje og 2.etasje

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra bruk. TG1.

Laminatgulv med knirk og avskallinger overflate gulv og hakk/sår/merker forekommer. Dører er ikke de/remontert for legging av gulv.

Enkelte endeskjøter har tildels løsnet. Forøvrig fremstår laminat gulv i normalt god stand. TG2.

Fliser entre, bemerkes bom (hulrom) under flis, enkelte fliser ved inngangsdør har tildels løsnet. TG2.

Belistning innvendig i bolig er utført på egeninnsats og bærer noe preg av dette. TG2

Retningsavvik målt lokalt avvik på 7mm i 1.etasje og 8-9mm i 2.etasje. Totalt målt 9mm

1.etasje og 16mm i 2.etasje. TG2.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Innvendig trapp fra 1.etasje til 2.etasje mangler håndløper i deler av trappens løp.

Det er krav om rekkverk/håndløper hele veien i trappens løp på begge sider i ett trappeløp. Bemerkes også knirk i trapp. Åpninger i rekkverk kan maks være 10cm, det er målt i overkant av 10cm åpninger på befaringsdag. Forøvrig fremstår trapp med normal bruksslitasje TG2.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

2016 Oppført garasje

2019 Nytt laminatgulv i 1.etasje, nytt laminatgulv i deler av 2.etasje.

2019 Kledd med nye veggplater i 1.etasje

2019 Ny garasjeport

2019 Lagt ny membran og pusset opp bad over eksisterende membran.

2022 Entreplating og plating med utgang fra stue.

2023 Uteområdet belagt med belegningsstein.

2025 Nye lister deler i 2.etasje.

2025 Ny skyvedørsgarderobe i 2.etasje.

2025 Malt tak/himling 1.etasje og malt deler av 2.etasje vegger og tak/himling.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	81m²			30m²	77m²	
2. Etasje	36m²				36m²	
SUM BYGNING	117m²				113m²	
SUM BRA	117m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		40m²				
SUM BYGNING		40m²				
SUM BRA	40m²					

BRA-i:

1.etasje: Entre/gang, stue, kjøkken, bad, sov.1, kontor og walkin closet.

2.etasje: Gang, sov.1 og sov.2.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 117m²

1.etasje: Entre/gang, stue, kjøkken, bad, sov.1, kontor og walkin closet.

2.etasje: Gang, sov.1 og sov.2.

BRA-e: 40m².

Garasje.

BRA-b: 0m²Sum BRA: 157m²

1.etasje: Entre/gang, stue, kjøkken, bad, sov.1, kontor og walkin closet.

2.etasje: Gang, sov.1 og sov.2.

Garasje.

TBA: 30m².

Platting med utgang fra stue.

Entre platting.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Romhøyder:

1.etasje: Entre/gang 2,36m, stue 2,11-2,36m, kjøkken 2,35m, bad 2,36m, sov.1 2,38m, kontor 2,37m og walkin closet 2,38m.

2.etasje: Gang 0,9-2,36m, sov.1 0,88-2,35m og sov.2 0,89-2,42m.

2.etasje har arealer som ikke tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 36m² + AHL 14m² = GUA 50m².

2.etasje garasje har ikke tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 0m² + AHL 21m² = GUA 21m².

GARASJE / UTHUS:

Uisolert garasje. Støpt plate til grunn. Grunnmur av leca. Vegger oppført som bindingsverks vegger ikledd liggende trepanel utvendig. Det savnes musebånd underkant av kledning. Saltak av takkonstruksjon tekket med betongtakstein. Det savnes snøfanger som hindrer nedfall som kan føre til skade på en av to sider. Tilkomst med leddport og dør.

Garasjegulv bemerkes enkelte sprekker. Takrenne har løsnet i skjøt på en side med påfølgende innfestinger langsmed. En skade på beslag under vindu.

Garasje forøvrig fremstår i normalt god stand med bruks/værslitasje i betraktning. Det settes ikke tilstandsgrad for garasje.

TGIU.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

24/07/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det svært ofte kan finnes marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur er inspisert kun deler av boligen som er tilgjengelig på befæringsdag. Ikke avdekket avvik av betydning, foruten avskallet overflatebehandling på deler av grunnmur.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drenssystem med drengsledninger er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drenssystem med drengsledninger er 2- 5 år.

Ingen 1.2 Kypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Helhetlig vurderes kledningen som godt vedlikeholdt. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen av tilgjengelige overflater, musebånd kan med fordel gåes over for optimal funksjon, spesielt i hjørner. Ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1995.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduer fremstår overordnet i normalt god stand med alder i betraktning. Moderat værslitasje med normal bruksslitasje. Enkelte av vinduene har noe trege håndtak og kan med fordel justeres og smøres for optimal gange. Enkelte vinduer var ikke mulig å åpne på befaringdagen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert ukjent år.

Fremstår med alder og bruksslitasje, forøvrig i normalt god stand.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1995.

Stedvis skadet pakning rundt karm og fremstår med alder og bruksslitasje, forøvrig i normalt god stand.

Profilerte innvendige dører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Enkelte av dørene kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm og/eller gulv. Fremstår med alder og stedvis bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og ytterst begrenset inspisert fra 3 stk. knelofts luker i knevegger 2.etasje. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekking med betongtakstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser på tak.
 Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.
 Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes og manglende snøfangere.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.
 Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
 Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
 Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loft (2.etasje) er innredet ukjent nyere år.

Kneloft ble ytterst begrenset visuelt undersøkt fra 3stk. luker i knevegg, da det var benyttet som oppbevaring på befaringsdag. Den synlige delen av loftet fremstår tørr på befaringsdagen. Bemerket at det er manglende og avrevet dampspærre store deler av kneloft. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.
 Gjennomføringer yttertak registreres noe fuktmerker på spongulv. Fremstår tørt på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Entreplating på 5m²

Platting med utgang fra stue på 25m²

Bjelkelag og terrassebord av impregnert trevirke som er ubehandlet.

Kan med fordel overflatebehandles for å opprettholde restlevetiden på materialet.

Plattinger fremstår med noe alder, værslitasje og stedvis tørkesprekker. Forøvrig fremstår terrasser i normalt god stand.

Bjelkelag er ikke ytterligere inspisert, det må foretas inngrep ved å demontere terrassebord for inspisering. Noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. TGIU.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med slett overflatebehandlet himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over.

- Dusjhjørne

- Gulvstående WC

- Vaskemaskin.

- Varmtvannsbereider (se punkt 10.2)

TG2 vurderes da det er avdekket sprekte fliser på vegg i dusjhjørne, bom (hulrom) under flis forekommer.

Det bemerkes at vindu av tre er plassert i våt sone.

Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Omfattende skader på flislagt gulv, store deler av flisene er løse og/eller sprukket. Kalkutslag i flisfug og svertesopp i silikon registreres. Tiltak må foretas.

Merknader: Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid og gjelder for utskifting av gulvfliser.

Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Membranen er fra byggeår.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble oppusset i 2019, med ny membran lagt over originalt vinylbelegg fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilken type membran som ble benyttet. Dokumentasjon på våtrom er et forskriftskrav. Det er også registrert rust på skruene i slukets klemring, samt manglende skruer. På grunn av dette gis tilstanden TG3. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom der det på befaringsdag registreres normale fuktverdier i bunnsvill ved hulltaking.

Membranen fra byggeår har passert sin forventede levetid. Bygningsdel må overvåkes.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Komfyr m/kokeplate og avtrekk over. Oppvaskmaskin og kjøleskap.

Avtrekk er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.

På befaringsdagen ble det utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier. Det bemerkes knirk i gulv forekommer generelt.

Innredningen fremstår i normalt god stand, med alder og bruksslitasje i betraktning. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak, foruten slitasje på enkelte overflater. Justering av fronter kan med fordel foretas.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Det er ingen lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under benk eller komfyrvakt ved kokeplate. Dette er heller ikke et krav på oppføringstidspunktet men anbefales likevel montert. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført med TEK 10.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og bruksslitasje.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25år, anbefalt brukstid 15 år.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast.
- Vannrør i metall og kobber og plast.
- WC på sokkel på bad.
- Sluk i gulv på bad.
- Stoppekran plassert ved varmtvannsbereder på bad og fungerer etter hensikten.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Det bemerkes at avløp i servant på bad er teipet i flere av overganger. Kobberrør som gir tilførsel til tilkobling av vaskemaskin er bøyd til og har en knekk i røret. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Vann og avløpsrør er fra 1995, registreres irr på flere overganger av kobber rør. Vann og avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200L plassert på bad.

Det var ikke mulig å inspisere merkelapp med informasjon om bereder på befaringdag.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid, derfor tilstandgrad TG2.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom ventiler i vinduer.

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.

Tiltenkt avtrekk på bad blåser luft inn (tilluft) til bad og virker mot sin hensikt. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det savnes tilluft (overstrømning) under dørbled til bad.

Ventilasjonsrør i knevegg med isolasjon og plaststrømpe rundt er ikke tilstrekkelig tett i overganger. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entré med automatsikringer og 16 merkede kurser ihht. kursoversikt.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider i boligen.

Det bemerkes at sikring merket "bad oppe" er teipet over og avskrudd. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse.

Disse spørsmålene er stilt til hjemmelshaver, uten besvarelse:

Når gjennomførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn?
Var resultatet tilfredsstillende?
Er det mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Når ble det elektriske anlegget installert?
Når ble det elektriske anlegget total rehabilitert?
Har det noen gang har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Løses sikringene ofte ut?
Finnes det kursfortegnelse?

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.
Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).
Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).
Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig og garasje.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1995. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduer fremstår overordnet i normalt god stand med alder i betraktning. Moderat værslitasje med normal bruksslitasje. Enkelte av vinduene har noe trege håndtak og kan med fordel justeres og smøres for optimal gange. Enkelte vinduer var ikke mulig å åpne på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må foretas. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert ukjent år. Fremstår med alder og bruksslitasje, forøvrig i normalt god stand. Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1995. Stedvis skadet pakning rundt karm og fremstår med alder og bruksslitasje, forøvrig i normalt god stand. Profilerte innvendige dører. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Enkelte av dørene kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm og/eller gulv. Fremstår med alder og stedvis bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	Taket er tekket med betongtakstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser på tak. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes og manglende snøfangere.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loft (2.etasje) er innredet ukjent nyere år. Kneloft ble ytterst begrenset visuelt undersøkt fra 3stk. luker i knevegg, da det var benyttet som oppbevaring på befaringsdag. Den synlige delen av loftet fremstår tørt på befaringsdagen. Bemerket at det er manglende og avrevet dampspærre store deler av kneloft. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Gjennomføringer yttertak registreres noe fuktmerker på spongulv. Fremstår tørt på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må foretas.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Entreplating på 5m² Plating med utgang fra stue på 25m² Bjelkelag og terrassebord av impregnert trevirke som er ubehandlet. Kan med fordel overflatebehandles for å opprettholde restlevetiden på materialet. Plattinger fremstår med noe alder, værslitasje og stedvis tørkesprekker. Forøvrig fremstår terrasser i normalt god stand. Bjelkelag er ikke ytterligere inspisert, da det må foretas inngrep ved å demontere terrassebord for inspisering. Noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. TGIU.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

	Flislagte vegger med slett overflatebehandlet himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over. - Dusjhjørne - Gulvstående WC - Vaskemaskin. - Varmtvannsbereder (se punkt 10.2) TG2 vurderes da det er avdekket sprekte fliser på vegg i dusjhjørne, bom (hulrom) under flis forekommer. Det bemerkes at vindu av tre er plassert i våt sone. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.
8.1	Kjøkken Kjøkken Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Komfyr m/kokeplate og avtrekk over. Oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende. På befaringsdagen ble det utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier. Det bemerkes knirk i gulv forekommer generelt. Innredningen fremstår i normalt god stand, med alder og bruksslitasje i betraktning. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak, foruten slitasje på enkelte overflater. Justering av fronter kan med fordel foretas. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Det er ingen lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under benk eller komfyrvakt ved kokeplate. Dette er heller ikke et krav på oppføringstidspunktet men anbefales likevel montert. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført med TEK 10. Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU. TG2 vurderes på bakgrunn av alder og bruksslitasje.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør - Avløpsrør i plast. - Vannrør i metall og kobber og plast. - WC på sokkel på bad. - Sluk i gulv på bad. - Stoppekran plassert ved varmtvannsbereder på bad og fungerer etter hensikten. - Opplegg for vaskemaskin på bad. - Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Det bemerkes at avløp i servant på bad er teipet i flere av overganger. Kobberrør som gir tilførsel til tilkobling av vaskemaskin er bøyd til og har en knekk i røret. Ytterligere undersøkelser må foretas. Vann og avløpsrør er fra 1995, registreres irr på flere overganger av kobber rør. Vann og avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid.
10.2	Varmtvannsbereder Varmtvannsbereder på ca. 200L plassert på bad. Det var ikke mulig å inspisere merkelapp med informasjon om bereder på befaringsdag. Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid, derfor tilstandgrad TG2.
10.5	Ventilasjon

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom ventiler i vinduer.
Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.
Tiltent avtrekk på bad blåser luft inn (tilluft) til bad og virker mot sin hensikt. Ytterligere undersøkelser må foretas.
Det savnes tilluft (overstrømning) under dørblad til bad.

Ventilasjonsrør i knevegg med isolasjon og plaststrømpe rundt er ikke tilstrekkelig tett i overganger. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Generelt:
For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.2	Bad Overflate gulv
	Flislagt gulv. Omfattende skader på flislagt gulv, store deler av flisene er løse og/eller sprukket. Kalkutslag i flisfug og svertesopp i silikon registreres. Tiltak må foretas. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid og gjelder for utskiftning av gulvfliser. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Hjemmelshaver opplyser at badet ble oppusset i 2019, med ny membran lagt over originalt vinylbelegg fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilken type membran som ble benyttet. Dokumentasjon på våtrom er et forskriftskrav. Det er også registrert rust på skruene i slukets klemring, samt manglende skruer. På grunn av dette gis tilstanden TG3. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom der det på befaringsdag registreres normale fuktverdier i bunnsvill ved hulltaking. Membranen fra byggeår har passert sin forventede levetid. Bygningsdel må overvåkes. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250138	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mohamed Samir Mohamed Aly Sery	Madeleine Jakobsen
Gateadresse	
Skogduevegen 58B	
Poststed	Postnr
MAURA	2032
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika/Fremtind
Polise/avtalnr.	7428962

Document reference: 1206250138

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er sprekker i flis på grunn av dårlig fliselim dekning. Det er boret hull for å søke etter fukt av takstmann og det er ingen tegn til fukt eller mugg

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet fra byggeår er utført av husbygger med 100 våtromsbelegg. Det er senere lagt membran og flislagt opp på dette av ufaglært. Det er riktig hell mot sluk men fliser har løsnet utenfor våtrom sonen. Se takst rapport ingen fuktskader funnet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble lagt membran oppå eksisterende belegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasjen har litt hell i gulvet som lager litt vannopsamling i høyre hjørne på vinter . Kan rettes med boring av dreneringshull Levegg har 3 stolpesko som er løse det er kun satt opp støtte på disse.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har ikke merket noe men taksmann målte noe skjevhet i gulv se rapport. Ikke merkbart Sprekker i gulvet på garasjen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er litt maur på sommeren som kan prøve komme inn da vi bor rett ved skogen men de forsvinner med en gang vi setter ut maurgift. Ikke noe uvanlig. Ingen skadedyr

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Satt opp sikring og kontakt for varmepumpe

Arbeid utført av

Elektro firma jessheim husker ikke navn

Filer

[Untitled design_20250726_153704_0000.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

Beskrivelse

Levegg rundt tomt ny 2021, Vi fikk et firma til å støpe stolpene men bygging av veggen er egeninnsats. 3 stolpesko er løse og noe telehiv. Ferdigattest fra kommunen som beskrevet i takst rapporten. Datert 2022 Ny terrasse platting 2022 Uteområde med bekegningsstein 2023 Ny snøstopper tak garasje 2023 Ny garasje port 2019 Nye vegger og lister 2 etg 2025
--
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Takstmann har skrevet det men kjøkkenvifte bør byttes og er en løs skjøte på takrenne på ene garasjesiden.
--
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206250138

Tilleggskommentar

Meget fin bolig som er godt vedlikeholdt. Ellers selges den som den er og alt er beskrevet i takst rapporten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250138

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohamed Samir	5b4861e1c4c500d49135b1	28.07.2025	Signer authenticated by One time code
Mohamed Aly Sery	6b5aba0946fd05145e	07:56:09 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Madeleine Jakobsen	8de65dfb6d15a2d9b2cb	26.07.2025	Signer authenticated by One time code
	ea8d45173a95ac512239	18:12:30 UTC	

Document reference: 1206250138

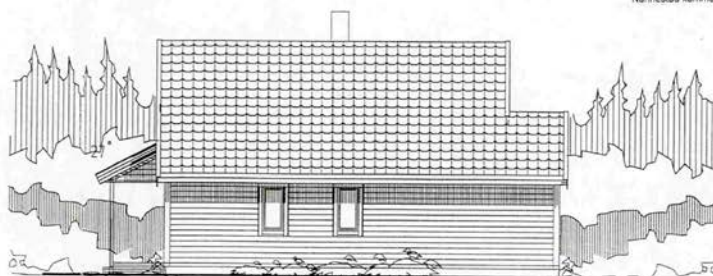
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



002 EW / 3128
148/112/00 Tegninger
Nannestad kommune



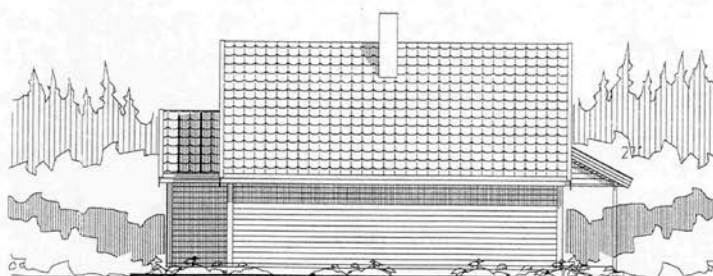
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



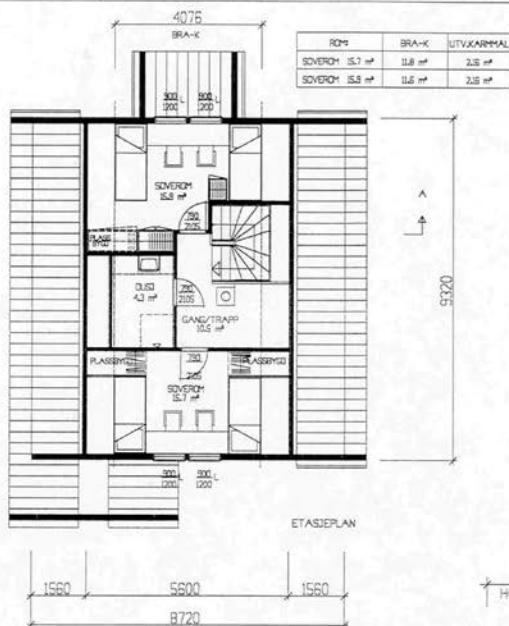
FASADE MOT

ASKELADDEN

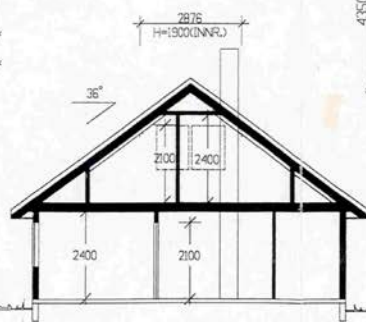
Approbert
Nannestad Bygningråd
A TILPASSET 01.03.04 GM

ENERGILIG FOR :		BLOCK WATNE AS	
FASADER		SOLHEIMFELTET II - T. 19 OG 21	
 Block Watne	TEMA	FJOGST	TEGNINGS NR.
	SKALA		A3 - 549
	MAK	1:100	USKUTT NR.
	DATO	24.12.92	GM131
ANNEKST	BEHANDLET AV		
BLOCK WATNE AS		ARCOPLAN AS	
TEGNET AV HANSEN VET. ELLER DULVE. KOPERTS ELLER BRØNNES UTEN TILLATTELSE FRA BLOCK WATNE AS			

TEGNINGEN PÅ JAVENEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES UTEEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS



UTREGNINGER =	
HOVEDPLAN =	80.68 m² X 1.0 = 80.68 m²
ETASJEPLAN =	36.68 m² X 0.5 = 22.01 m²
TOTALT =	117.56 m² 102.99 m²
BRA = 118 m²	BA = 103 m²
BRA-K = 118 m²	



ASKELADDEN

ENERBOLIG FOR :	BLOCK WATNE AS
PLANER - SNITT	SOLHEIMFELTET II - T. 19 OG 21
TEMA	FJØGSTAD
TEMA NR.	A3 - 548
MAK	1:100
DRUKET NR.	GM131
BL. 39	
ARCOPLAN AS	



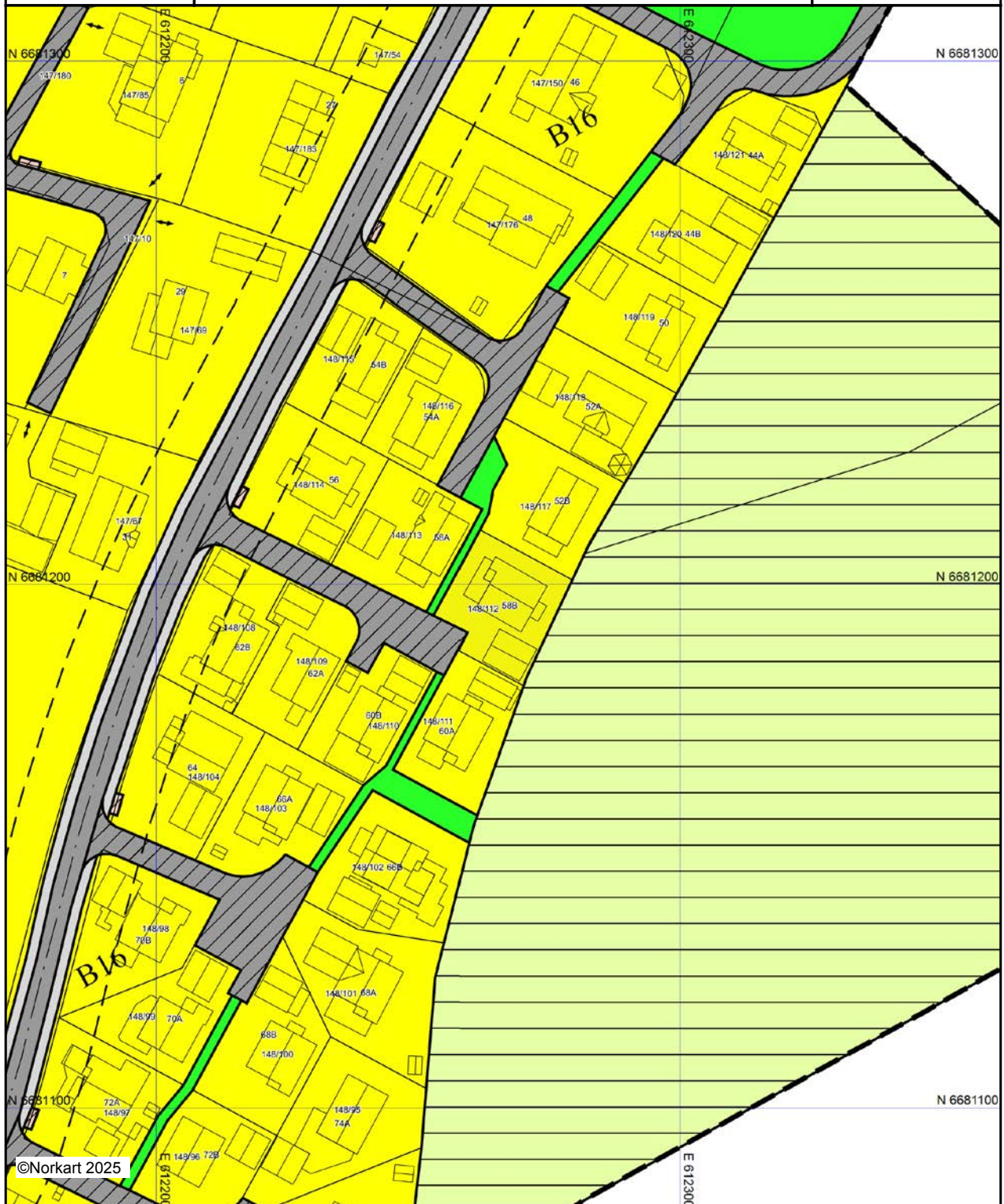
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 148/112
Adresse: Skogduevegen 58B
Dato: 16.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Almennyttig barnehage
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Friområder
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



NANNESTAD KOMMUNE

**MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE**

Etter bygningsloven av 18.6.65.

Vår ref.: TEOSL/95/529/148/112

Byggeplass (adresse) SKOGDUEVEGEN 58 B		Gnr./bnr. Festenr. 148/112	
Arbeidets art/byggets art	Søknadens dato	Bygningssjefens vedtak:	
NYBYGG BOLIG	27.02.95	Dato: 15.09.95 Saknr.: 95/111	
Byggherrens navn/adresse: BLOCK WATNE A/S HVAMSTUBBEN 14 2013 SKJETTEN			
Anmelderens navn/adresse: ESVALL ARKITEKTKONTOR, BREGNEVN. 3, 1470 LØRENSKOG			
Ansvarshavendes navn / adresse: JAN ISAKSEN, KNAPSTADVN. 7, 1550 HØLEN (BETONGARB.) TROND BRATLIE, C/O BLOCK WATNE, 2013 SKJETTEN			
Arbeidet er besiktiget. I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.			
Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.			
1. Ventil i bod må innsettes. 2. Det mangler isolasjon på loftet ved hver gavelsperre. 3. Pappskottene mellom sperrende må skilles inntil disse på hver side. 4. Loftetasje gjenstår å innrede.			
Dette arbeidet må være fullført innen 18.7.95			
Videre gjenstår følgende: * *			
Sendes:	Byggherren	Anmelderen	Ansvarshavende
Saksbehandler:	Steinar Låveg		
Nannestad den 18.01.96 Ingolf Skaldebø Bygningssjef			



002ES/3124

Geometrix

148/112/0/0 Ferdigattest

Nannestad kommune



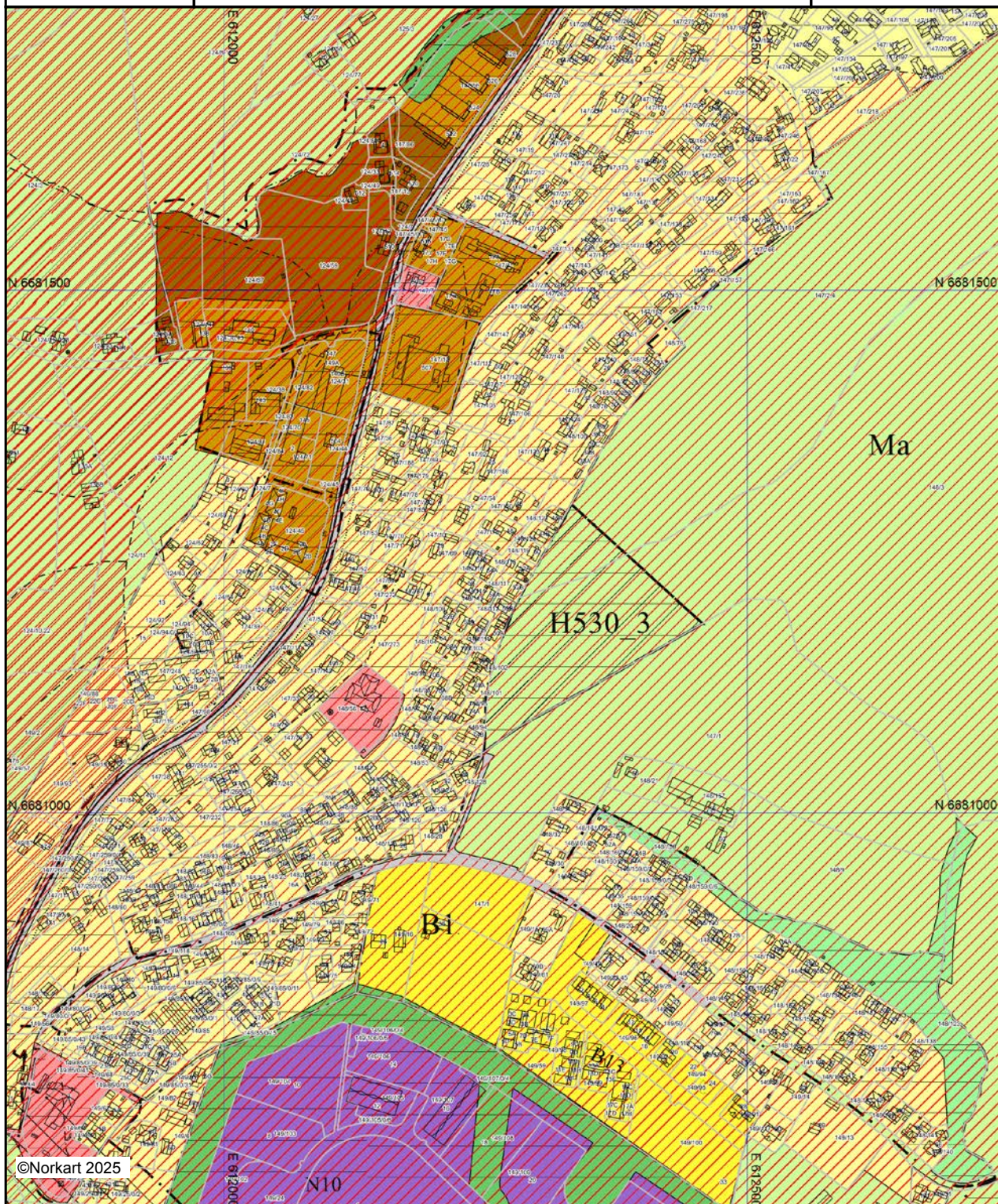
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 148/112
Adresse: Skogduevegen 58B
Dato: 16.07.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Grønnstruktur - fremtidig
-  Friområde - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - fremtidig
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk

Nabolagsprofil

Skogduevegen 58B - Nabolaget Solheimsfeltet/Åmål - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bjerkesenteret Linje 413, 420, 446	4 min 0.4 km
Dal stasjon Linje R13	12 min 10.8 km
Oslo Gardermoen	16 min

Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 490 elever, 26 klasser	12 min 1.1 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	8 min 4.9 km
Nannestad videregående skole 950 elever	8 min 4.2 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	21 min 16.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

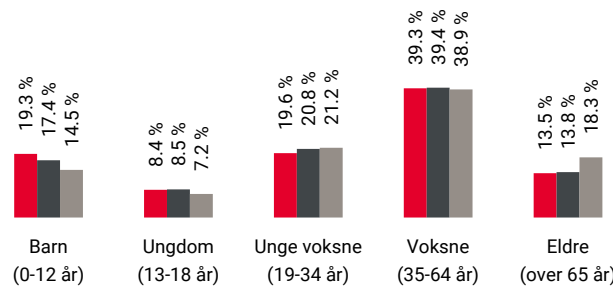
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheimsfeltet/Åmål	1 333	531
Maura	4 720	1 975
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solheim barnehage AI (1-5 år) 66 barn	2 min 0.2 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	8 min 0.8 km
Bjerke barnehage (1-5 år) 73 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Bjerke PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Maura	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 91/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

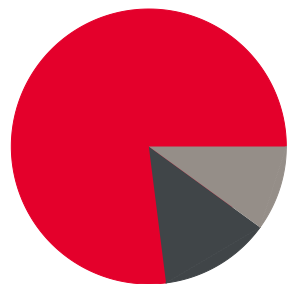
⚽ Maura skole 14 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 1.1 km

⚽ Måltrostveien nærmiljøanlegg - Ball... 16 min 🚶
Ballspill 1.4 km

🚲 EVO Nannestad 7 min 🚗

🚲 Nannestad Trim & Helse 8 min 🚗

Boligmasse



■ 77% enebolig
■ 13% blokk
■ 10% annet

Varer/Tjenester



Nannestad Torg

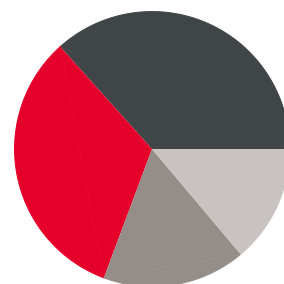
7 min 🚗



Maura Apotek

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



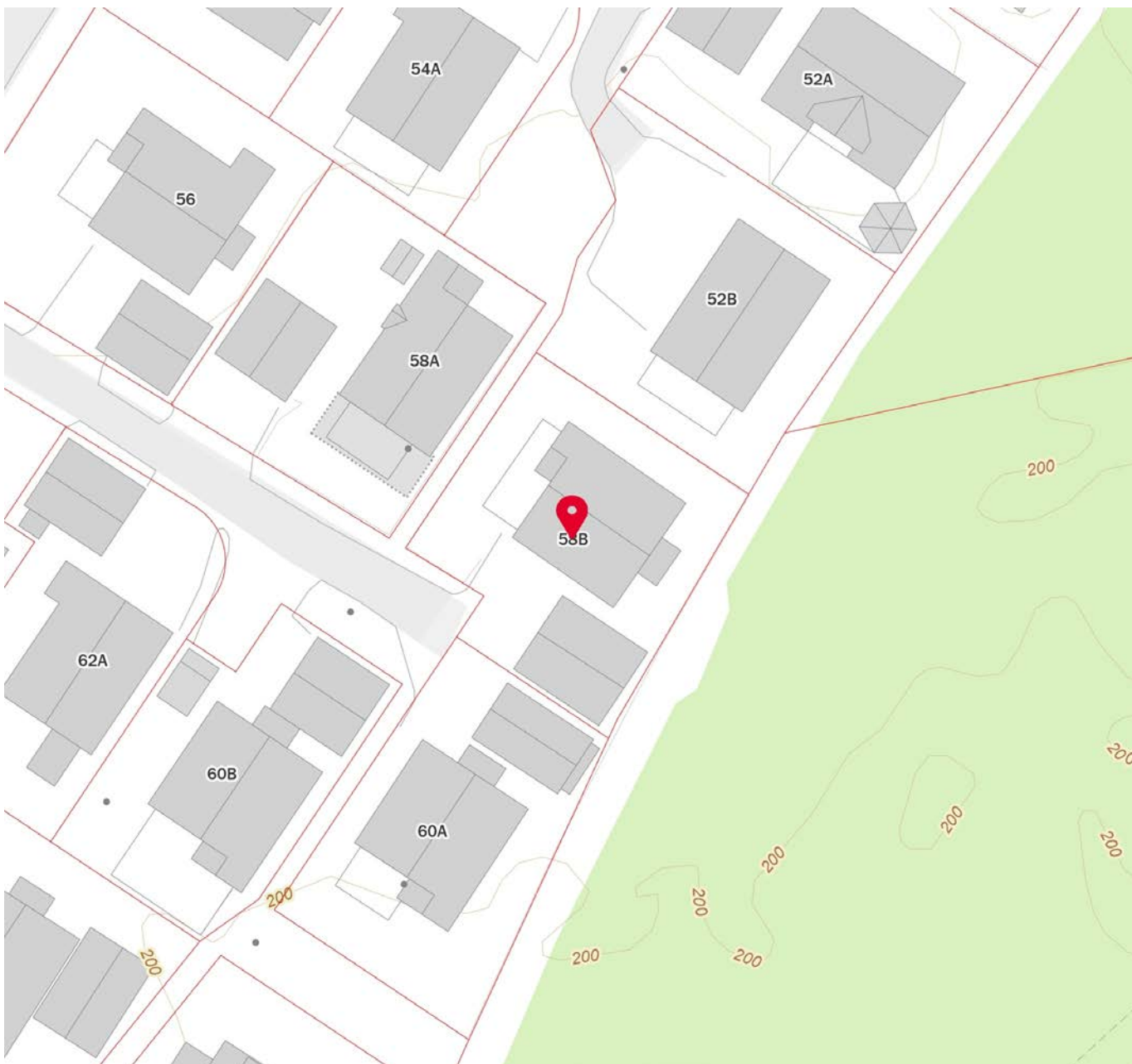
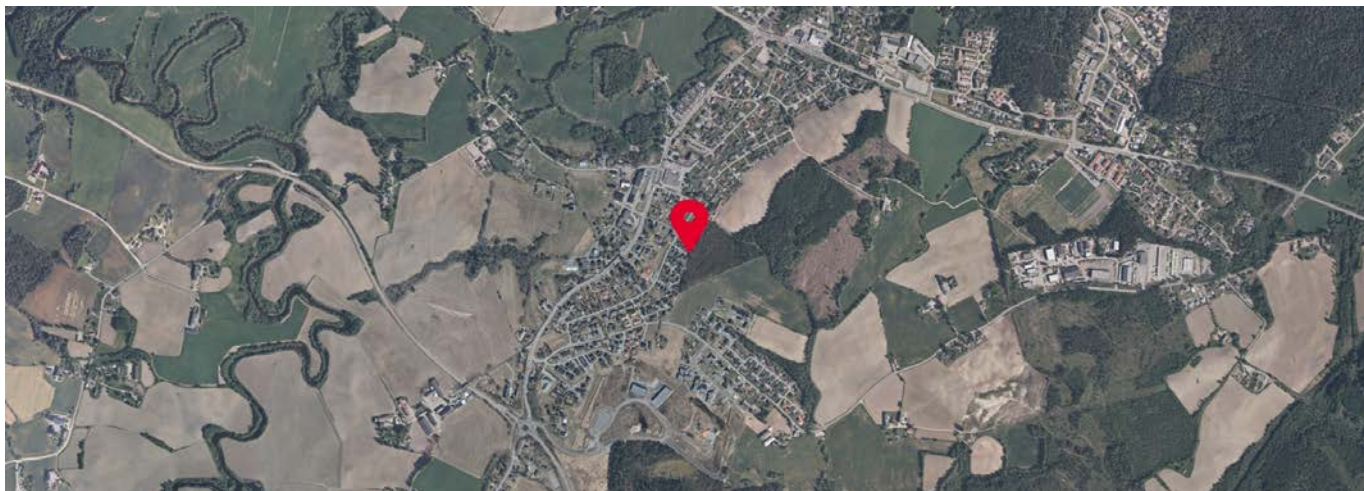
0%

43%

■ Solheimsfeltet/Åmål
■ Maura
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skogduevegen 58B
2032 MAURA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@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