

aktiv.



Geminivegen 23D, 2165 HVAM

**NESKOLLEN | Rekkehus over 2 plan
med en fin intern beliggenhet | 3
soverom | 2 p-plasser | Terrasse |
Drivhus**



Eiendomsmegler MNEF

Rolf Wegar Gundersen

Mobil 982 59 303

E-post rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Felleskostn.: Kr 1 642,-
Selger: Linda Karine Sefland

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 95/100 kvm
Tomtstr.: 5929 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 257
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1207250091

NESKOLLEN | Rekkehus over 2 plan med en fin intern beliggenhet | 3 soverom | 2 p-plasser |

Rekkehus over 2 plan med en fin intern beliggenhet. Boligen inneholder en romslig entré og et praktisk omklæringsrom, hvitt profilert kjøkken, en lys stue og 3 soverom, hvorav 2 er i første etasje. Det er et badrom i første etasje med vaskemaskin og tørketrommel i egen sone. Romslig terrasse i øvre etasje som er målt til ca. 29 kvm. Her er det god plass til hygge med familie og nære venner. Ved inngangsparti er det en koselig drivhus for de med grønne fingre. Barnevennlig, rolig gate.

Rekkehuset disponerer 2 garasjeplasser i felles garasjeanlegg, der det på ene er klargjort med bakplate for elbillader.

Boligen ligger i et naturskjønt, populært og barnevennlig boligområde på Neskollen i Nes kommune, på grensen mot Ullensaker. Kort gangavstand til det aller meste en måtte ha behov for.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Egenerklæring	76
Energiattest	81
Nabolagsprofil	82
Budskjema	96



Boligen har fine uteplasser og drivhus utenfor inngangspartiet.



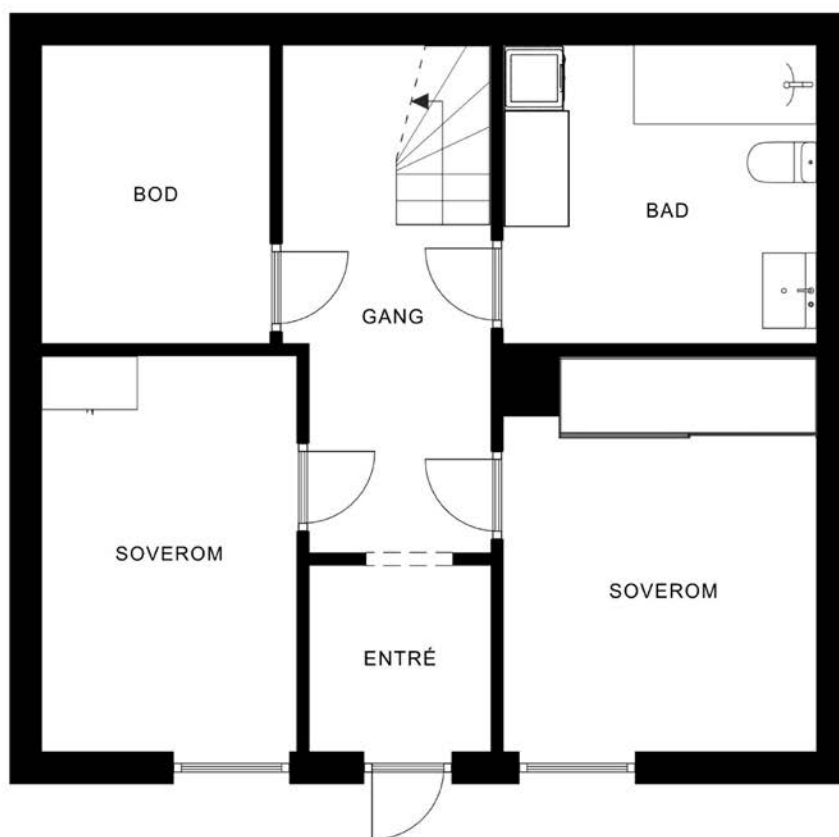
I hagen utenfor inngangsparti er det god plass for både store og små.



Drivhus.



Boligen har en overbygget inngangsparti med god plass til cafésett.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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



En romslig entré ønsker deg og dine velkommen inn i boligen.



Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.



I gangen er det en bod som er omgjort til en praktisk omkleddingsrom.



Boligen har 3 gode soverom, hvorav 2 er i 2. etasje.



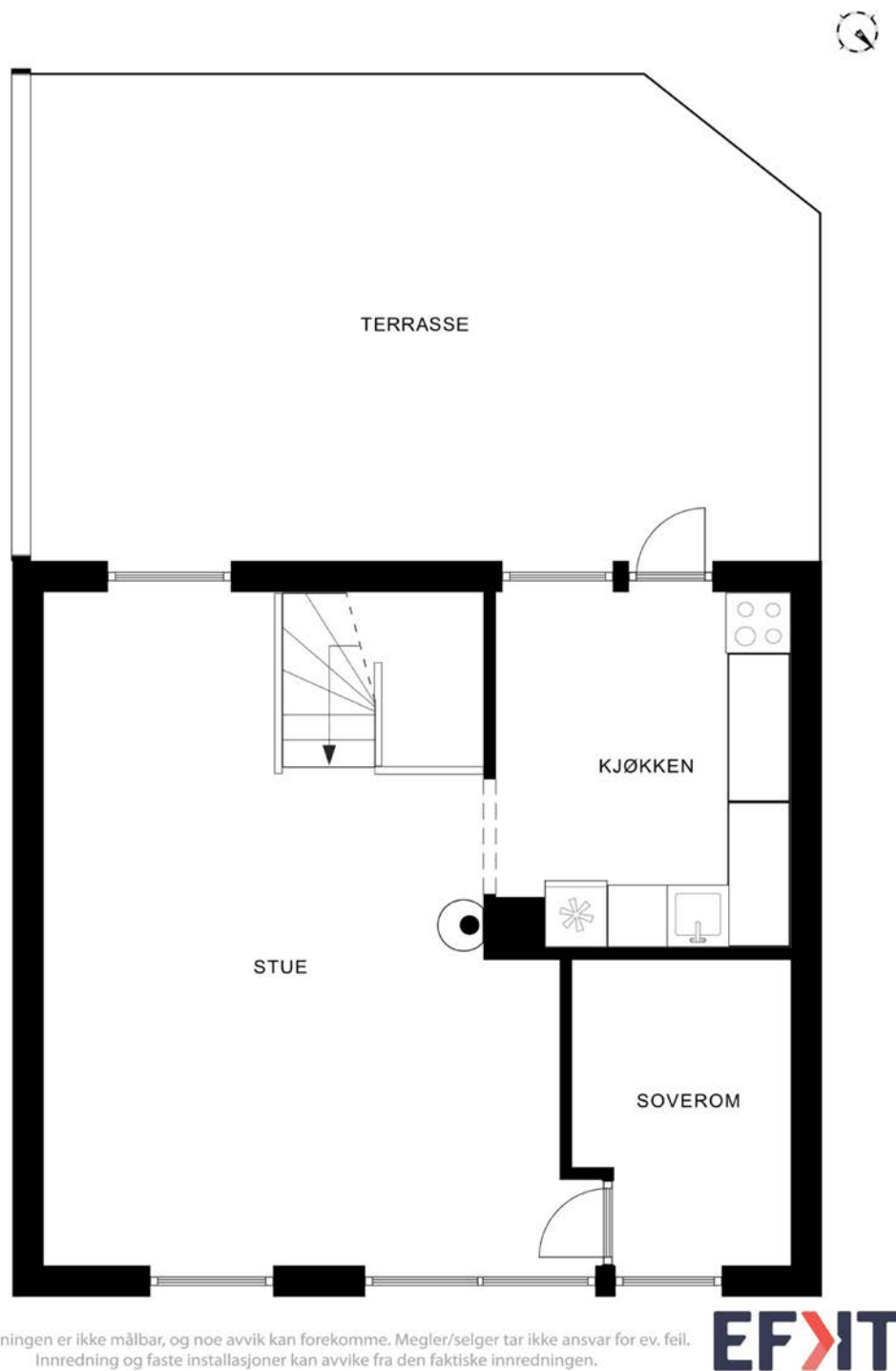
Soverom.



Flislagt baderom med gulvvarme. Rommet er utstyrt med servant i baderomsinnredning, toalett og badekar.



På badet er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er det mye lagring av vaskeutstyr i skap, skuffer og benkeplass.



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



Boligen har en lys og romslig stue med god plass for hele familien.



Boligen har flotte muligheter for å invitere familie og nære venner på gode måltider.



Stue.



I stuen er det god plass til sofamøblement og TV-bord.



Stue.



I stuen er det en vedovn som varmer godt på kjøligere kvelder.



Stuen er i delvis åpen løsning til kjøkkenet.



Stue.



Soverom.



Soverom.



Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate.



Kjøkkenet inneholder integrert keramisk koketopp, stekeovn, kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin i innredningen.



På kjøkkenet er det god plass til spisebord med tilhørende stoler.



Det er utgang til en romslig terrasse fra kjøkkenet.



Det er ankomst til en romslig terrasse målt til ca. 29 kvm.



Her er det god plass til å underholdning med familie og nære venner.



Terrasse.



Terrassen har god plass å møblere ulike utemøblement i soner.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 m² Vindfang, gang, 2 soverom, omkleddningsrom og bad.

BRA-e: 5 m² Bod ved inngang.

2. etasje

BRA-i: 48 m² Stue, kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

29 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringsstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5929 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Beliggenhet

Boligen ligger i et naturskjønt, populært og barnevennlig boligområde på Neskollen i Nes kommune, på grensen mot Ullensaker. Neskollen har et eget lite sentrumsområde med barnehager, barneskole, dagligvarebutikk, samt idrettsanlegg med kunstgress- og grusbaner, tennisbane og nyere friidrettshall. Romerike Internasjonale Skole ligger i kort avstand til boligen. I nærområdet finner du gode tur- og treningsmuligheter med skogsløyper, turstier, lysløyper og badevann. En turvei på ca. 2 km, passende for små barneføtter, fører opp til Tolvstein. Her er det flott utsyn til Odalen, Årnes, Borgen, Gjerdrum og tårnet på Gardermoen. Fra Tolvstein kan du ta det videre inn til Hvamsetertjernet - et populært badested med liten strand og flytebrygge. Nes Golfklubb holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund og tilbyr et komplett, helårs golfanlegg med vakker beliggenhet. Hvam Golfklubb holder til kun 5 km unna eiendommen.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Eurosenteret på Vormsund, Amfi Årnes og Jessheim Storsenter et variert utvalg med bl.a. matbutikk, post, bank, apotek, helsekost, mote, interiør, vinmonopol, kafé/restaurant, helsetilbud etc.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Neskollen, som ligger ca. 900 meter fra boligen. Med bil fra boligen tar det ca. 10 min til Vormsund, 10 min til Årnes, 15 min til Jessheim, 20 min til Oslo lufthavn og 30 min

til Lillestrøm. Eiendommen har gangavstand til Neskollen barneskole.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste videregående skole er Hvam. Nes Vgs og Jessheim Vgs ligger også i kort avstand.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Neskollen, som ligger ca. 900 meter fra boligen.

Bygningssakkyndig

Gunnar Lien Mårdalen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus bygget i 2004.

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 29 kvm med adkomst fra kjøkken i 2 etg.

Utvendig plassbygget tretrapp.

Ukjent byggegrunn, trolig blande jordmasser i grunnen. Støpt dekke på grunn. Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Himlingsplater.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Utvendige trapper:

Beskrivelse: Utvendig plassbygget tretrapp.

Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper og rekkverk på den utvendige trappen

- Innvendig > Pipe og ildsted:

Beskrivelse: Boligen har elementpipe og vedovn.

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking:

Beskrivelse: Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere undersøkelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er registrert eldre- og værslitasje på taktekingen som følge av manglende vedlikehold, værpåkjennning og naturlig aldring.

- Utvendig > Nedløp og beslag:

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato og har synlige slitasjeskader som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.

- Utvendig > Veggkonstruksjon:

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

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Vegg har en eldre konstruksjon. Det kan forekomme skjulte avvik som ikke er synlige uten åpning av konstruksjonen.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Beskrivelse: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Ikke gulv, hele arealet er derfor ikke innsisert.

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonen er fra byggeåret, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det er registrert skjevheter i taket ved inngangspartiet.

- Utvendig > Vinduer:

Beskrivelse: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Avvik: Ca. 50 % av forventet levetid er overskredet. Vinduer av eldre dato har begrenset isolasjonsevne, og det er registrert slitasje på karmen og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning.

- Utvendig > Dører:

Beskrivelse: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Avvik: Eldre vinduer og dører har begrenset isolasjonsevne som følge av værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning. Det er også registrert slitasje på pakninger. Punkterte vinduer kan i enkelte tilfeller eller værtyper være vanskelig å oppdage, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel væromslag.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Beskrivelse: Terrasse på ca. 29 kvm med adkomst fra kjøkken i 2 etg.

Avvik: Stedvis værslitasje og mindre råteskader er observert, som følge av værpåkjenning og manglende vedlikehold. Terrassebordene ligger nær grunnfjellet, noe som gir økt vannpåkjenning.

- Utvendig > Andre utvendige forhold:

Beskrivelse: Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette omfatter vanligvis alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig > Radon:

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

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

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Beskrivelse: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm.

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke oppnådd tilstrekkelig fall til sluk, verken som internfall eller i nedfelt sone.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Beskrivelse: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Eldre våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav til utførelse og bruk. Det er risiko for fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og det er usikkerhet knyttet til type og utførelse av membran. Membran er ikke synlig i sluk.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon:

Beskrivelse: Det er mekanisk avtrekk.

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Døren til våtrommet er tett, og det er ingen ventilasjon inn til rommet. Dette medfører manglende tilluft, noe som kan påvirke ventilasjonen negativt.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Beskrivelse: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 2. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Avvik: Eldre stamme/konstruksjon og rørkoblinger er observert. Mulige årsaker til avvik kan være kapillærsug, kondens eller rørbrudd.

- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Beskrivelse: Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt belysning mellom over- og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin. Benkebredder.

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

Lekkasjedeteksjon skal monteres på nyere innredninger. Innredningen har stedvis slitasje, samt krakelering i servanten.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Beskrivelse: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt visuell besiktigelse i rørskap. Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS-fagmann, og kontrollen er begrenset til visuell vurdering. Egen kontroll med

VVS-fagkyndig anbefales.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke observert symptomer på brudd. Vær oppmerksom på at innvendige vannledninger av denne typen og alder anses som en risikokonstruksjon, da det ikke foreligger dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Eldre vannrør og koblinger har generelt nedsatt levetid, noe som medfører økt usikkerhet og risiko for fremtidige skader.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Beskrivelse: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Beskrivelse: Dreneringen er fra 2003. Type drenering er ukjent. Kun konstruksjoner med nær tilknytning til boligen er vurdert, da dette er sameiets ansvar.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er av eldre dato, og det er manglende vedlikehold og utskiftninger av drensledninger og drenerende masser. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

- Tomteforhold > Terrengforhold:

Beskrivelse: Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Avvik: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Boligen ligger innenfor faresoner i henhold til sonkart. Denne boligen ligger ikke på deler av tomten som er merket med risikområde hos NVE.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Beskrivelse: Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 2003.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger er basert på informasjon fra rekvirent vedrørende alder. Ledningsnettet er av eldre dato og vurderes å ha redusert gjenværende brukstid.

Lovlighet - Byggetegning:

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den takstingeniør avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den takstingeniør ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Boligen er bygget om innvendig ut ifra byggemeldte tegninger, Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd de siste 12 måneder.

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

Ja.

Beskrivelse: Kun overfladiske små skader i noen av gulvflisene.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Sept 2020: montert ny servant og alle skap/skuffer Sept 2021: montert nytt toalett

Arbeid utført av: Nes rørleggerbedrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

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

Ja.

Beskrivelse: Taket over utebod/ytterpartiet er noe skjevt. Satt opp nå takrenne for god drenering av regnvann.

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

Ja.

Beskrivelse: I vår observert noe maur ved terassedør kjøkken inne . Satt ut 1-2 maurboks ca 1 uke og ikke videre problem resten av året.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Montert stikkontakter lettvegg stue. Skluttkontroll utført. Det er også senere montert dimmere på lys i gang, utført av elektriker (mener det var Årnes elektro men finner ikke igjen kvittering)

Arbeid utført av: Elektroservice AS

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

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Ja Flexit vifte bytte av motor samt service aug 2025. Utført av faglært Bernhus salg og service.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Beskrivelse: Ja Flowe bakplate til elbillader er montert i garasje slik at det er et klargjort ladepunkt. Kun selve laderen må settes på.

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)?

Ja.

Beskrivelse: Montert skillevegg på platting oppe mot nabo. Laget trapp ute bak huset. Laget rekkverk ved blomsterbed oppe. Egeninnsats/dugnad.

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

Ja.

Beskrivelse: Ja det er satt opp en lettvegg i overetasje for å skape et ekstra rom. Ble gjort før jeg flyttet inn.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei.

Tilleggs kommentar:

Det er fellesutgifter på kr 1642 kr/mnd som inkl tv/fiber og felleskostnader. Ene benet til badekaret er knekt. Jordingsledning i sluk under badekar er ikke festet. Kan enkelt festes med riktig utstyr

Innhold

1. etasje:

BRA-i 47 kvm: Vindfang, gang, 2 soverom, omkleddingsrom og bad.

BRA-e 5 kvm: Bod ved inngang.

2. Etasje:

BRA-i 48 kvm: Stue, kjøkken og soverom.

TBA 29 kvm: Terrasse.

Standard

Kjøkken:

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt belysning mellom over- og underskap. Kjøkkenet inneholder integrert keramisk koketopp, stekeovn, kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin i innredningen. Her er det benkebredder og god plass til lagring av kjøkkenutstyr i skap og skuffer.

Bad:

Flislagt baderom med gulvvarme. Rommet er utstyrt med servant i bademorsinnredning, toalett og badekar. Her er det opplegg for vaskemaskin. Det ble installert nytt toalett i 2021 og skapinnredning, servant m.m. i 2020, ihht. takstrapport.

Teknisk installasjoner:

- Vannrør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Elektrisk anlegg: Automatsikringer, skap plassert i vindfang.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Det ble installert nytt toalett i 2021 og skapinnredning, servant m.m. i 2020, ihht. takstrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale for TV og Internett i sameiet.

Parkering

Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg med Flowe bakplate til elbillader slik at det er et klargjort ladepunkt. Kun selve laderen må settes på. Samt at man har en plass ute på tak av garasjeanlegg.

Ladepunkt for EL-Bil og ladbare hybrider vil bli tilknyttet parkeringsplass i nedre del av parkeringshus, for den enkelte sameier. Oppgradering av elektrisk anlegg vil bli bekostet av Sameiet. Kostnad for ladeboks og bakplate vil bekostes av den enkelte sameier. Strøm blir fakturert den enkelte sameier hver måned.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polisenummer

3433711

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektroniske panelovner.

Det er elektroniske varmekabler på badetrom.

Boligen har elementpipe og vedovn.

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 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 13 453

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.

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Kommunale avgifter totalbeløp: 16 311 kr.

Eiendomsskatt

Kr 2 857

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Nes kommune på 1,88 promille.

Betales gjennom kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 779 042

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 116 168

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Velforening

Sameiet forplikter seg til å være med i boligfeltets velforening for forvaltning og vedlikehold av alle områder som ikke direkte eies av dette eller andre huseiere, herunder veier, lekeplass, fellesområder, friarealer og parkeringsarealer.

Den enkelte seksjonseier betaler selv den årlige vel-avgift direkte til Neskollen Velforening.

Info vannavgift

Årnes Vannverk SA ble stiftet i 1909, og er blant de eldste vannverkene i landet. Årnes Vannverk SA er i dag det største vannverket som er organisert som et sameieforetak.

At vannverket er et sameieforetak, betyr at når du søker og får innlagt vann, blir du automatisk andelseier av Årnes Vannverk SA.

Årnes Vannverk SA har til formål å forsyne sine andelseierne med drikkevann, i områder der vannverket har forsyningsplikt. Vannverket drives til selvkost, med allmennyttig formål som basis.

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.

Boenheten

Eierbrøk

95/2019

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bla.: Drift, noe vedlikehold, felles strøm, felles forsikring, gressklipping, TV/bredbånd, vaktmesterkostnader, velavgift, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, m.m.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken og belastes hver måned.

Ihht. Protokoll fra årsmøte, datert 3.juli 2025, vil felleskostnadene endres fra 01.09.2025 eller ved evt ny regnskapselskap tar over. De nye felleskostnadene vil gå fra 1 642 kr til 1 700 kr. Årsaken er at gata skal skilles ut fra sammen med tunhus.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 642

Fellesgjeld pr. dato

06.10.2025

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

Geminiveien Sameie

Organisasjonsnummer

986020233

Om sameiet

Sameiets navn er Geminiveien Sameie, gårdsnr 79 og bruksnr 257 i Nes kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.10.2001.

Sameiet består av 21 boligseksjoner.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert i sameiet.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Vedleggene fås av megler på forespørsel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Styret kan innkalle til dugnad. Alle seksjonseiere bør delta såfremt åpenbare rimelighetshensyn ikke tilsier noe annet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsvinger Og Omegns Boligbyggelag AI

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 257, seksjonsnummer 18 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/79/257/18:

03.07.2001 - Dokumentnr: 5849 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2001 - Dokumentnr: 6312 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rettighetshaver Nes kommune

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Med flere bestemmelser

(Oppr. tgl. gnr. 79/23 dbnr. 2068/00)

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2001 - Dokumentnr: 6313 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:217

Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:218

Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:221

Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:222

Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:223

Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:224

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2001 - Dokumentnr: 5710 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:79 Bnr:23

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3228 Gnr:79 Bnr:257

03.07.2001 - Dokumentnr: 5849 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 95/2019

01.01.2020 - Dokumentnr: 648803 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:79 Bnr:257

01.01.2024 - Dokumentnr: 229379 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:79 Bnr:257

Servituttene omhandler bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m., vann/kloakkledning, adkomstrett, garasje/parkering og pliktig medlemskap i velforening m.v., registrering av grunn, seksjonering med boligformål og omnummerering ved kommuneendring.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Geminivegen 23, Gnr 79, Bnr 257 vedrørende Rekkehusleilighet R 42 datert 05.02.2004. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

- Påfølgende utomhusarbeider.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.02.2004.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, med private stikkveier for sameiet.

Eiendommen er tilknyttet privat vann, Årnes vannverk SA.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen er avsatt til nåværende friområde og nåværende boligbebyggelse i Kommuneplan for Nes kommune 2024-2036, datert 19.03.2024.

Eiendommen er avsatt i reguleringsplan Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan, datert 21.03.2000. Eiendommen er regulert til blant annet: annen veigrunn, felles grøntareal, felles parkeringsplass, felles avkjørsel, konsentrert småhusbebyggelse, felles lekeareal og høyspenningsanlegg.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men styret skal underrettes.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

88 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 589 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 592 300 (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 88 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 17 500 ,- oppgjørshonorar kr 7 000 ,- og visninger kr 3 000 , -.
Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket
avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16 445 ,-. Utleggene omfatter
forretningsførsel, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og
kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies
opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20
000 ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Ansvarlig megler bistås av

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes, organisasjonsnummer 981 129 792
Rådhusgata 26, 2150 Årnes

Salgsoppgavedato

17.10.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



 Rekkehus

 Geminivegen 23D, 2165 HVAM

 NES kommune

gnr. 79, bnr. 257, snr. 18

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 14.10.2025

Rapportdato: 17.10.2025

Oppdragsnr.: 11483-1881

Referansenummer: DW5146

Foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Medlem av

NITO

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@bolig-taksering.no
469 16 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig og nært tilknyttet konstruksjoner.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr, skjegg/sølvkre.

Iflg. rekvirent, I vår observert noe maur ved terassedør kjøkken inne. Satt ut 1-2 maurboks ca. 1 uke og ikke videre problem resten av året.

Rekkehus - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 29 m² med adkomst fra kjøkken i 2 etg.

Utvendig plassbygget tretrapp.

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette omfatter vanligvis alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Gulvet har laminat. Veggene har plater.

Boligen har malt tretrapp.

Hvite profilerte dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant, badekar og opplegg for vaskemaskin. Lys, glatt innredning.

Nytt toalett i 2021 og skapinnredning, servant m.m. i 2020 ifølge rekvirent.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt belysning mellom over- og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin. Benkebredder. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Automatsikringer, skap plassert i vindfang

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, trolig blande jordmasser i grunnen.

Støpt dekke på grunn.

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 2003.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	100 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	100 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

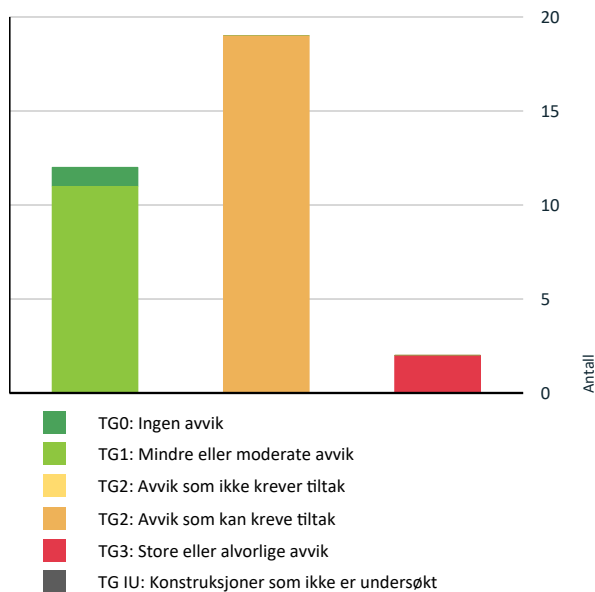
Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

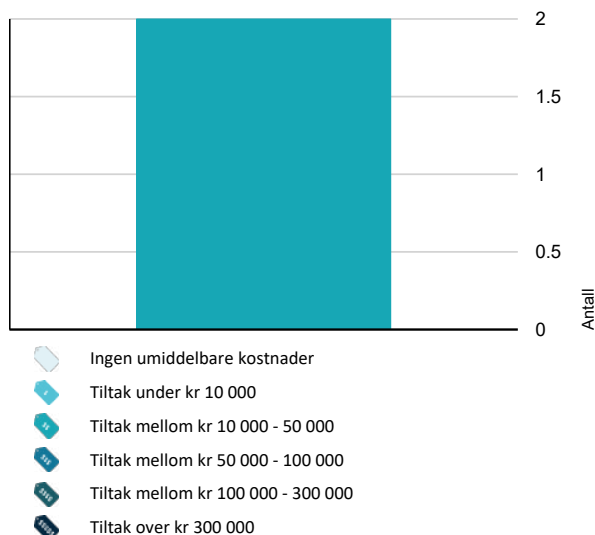
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom



Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og [Gå til side](#)
innredning

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

2004

Kommentar

Iflg. ambitia

Anvendelse

Benyttes til bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere undersøkelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert eldre- og værslitasje på taktekingen som følge av manglende vedlikehold, værpåkjønning og naturlig aldring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Mose og manglende vedlikehold bør utbedres for å forlenge takets levetid og redusere risikoen for plutselige skader og følgekostnader.

Det anbefales å få en fagperson til å undersøke taket under sikre forhold, da skjulte skader kan forekomme og føre til fuktinntrengning eller ytterligere forringelse av konstruksjonen.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato og har synlige slitasjeskader som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner, nedløp og beslag bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for skader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid og fuktskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Veggen har en eldre konstruksjon. Det kan forekomme skjulte avvik som ikke er synlige uten åpning av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen.

Skjulte avvik kan forekomme, og ytterligere skader kan avdekkes ved åpning av konstruksjonen. Oppussing eller rehabilitering må påregnes, spesielt med tanke på mulig råte i kledning og vindskier.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Ikke gulv, hele arealet er derfor ikke innsisert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er fra byggeåret, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Det er registrert skjevheter i taket ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Avvikene bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskader og eventuelle skjulte skader. Tilgang til hele loftet bør etableres for å muliggjøre fullstendig inspeksjon.

Dersom skjevheter og fuktskader ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere konstruksjonsskader, redusert levetid og økt risiko for råte og sopp. Ved åpning av konstruksjonen kan det avdekkes flere avvik, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ca. 50 % av forventet levetid er overskredet. Vinduer av eldre dato har begrenset isolasjonsevne, og det er registrert slitasje på karmen og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning.

Punkterte vinduer kan i enkelte tilfeller eller værtyper være vanskelig å oppdage, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel værromslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utskifting av vinduer med slitasje, da disse har begrenset isolasjonsevne og kan medføre energitap, trekk og økt risiko for lekkasjer.

Punkterte vinduer kan være vanskelige å oppdage, og manglende utskifting kan føre til ytterligere forringelse og økte vedlikeholdskostnader.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer og dører har begrenset isolasjonsevne som følge av værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning. Det er også registrert slitasje på pakninger. Punkterte vinduer kan i enkelte tilfeller eller værtyper være vanskelig å oppdage, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel værromslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres oppussing, utskifting av pakninger og glass, samt nødvendig vedlikehold av dører for å opprettholde isolasjonsevnen og forlenge levetiden.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og forkortet levetid på dører og vinduer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 29 m² med adkomst fra kjøkken i 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis værslitasje og mindre råteskader er observert, som følge av værpåkjenning og manglende vedlikehold. Terrassebordene ligger nær grunnfjellet, noe som gir økt vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene bør følges opp med jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell utvikling av skader eller følgeskader som følge av elde og slitasje.

Dersom det oppdages forverring, bør nødvendige utbedringer vurderes for å unngå større skader på konstruksjonen og redusert levetid.

Det anbefales også å gjennomføre vedlikehold og eventuelle lokale utskiftninger av terrassebord, spesielt der de er utsatt for økt vannpåkjenning nær grunnfjell, for å redusere risikoen for ytterligere råteskader og forringelse av materialene.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper og rekkverk på den utvendige trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres håndløper/rekkverk for å ivareta sikkerheten.

Konsekvensen av manglende rekkverk er økt risiko for personskader ved fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette omfatter vanligvis alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at skjulte avvik ikke oppdages, noe som kan medføre økte kostnader og behov for uforutsette utbedringer.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjeller gjennom boligen. Det er ikke målt bak sofaer, senger, innredninger osv. Det er målt i gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan gi helsemessige skader.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke, og avstanden til brennbart materiale må økes til minimum 300 mm for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende tiltak medfører økt risiko for brann og alvorlige konsekvenser ved eventuell pipebrann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte dører

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

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

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant, badekar og opplegg for vaskemaskin. Lys, glatt innredning.

Nytt toalett i 2021 og skapinnredning, servant m.m. i 2020 ifølge rekvirent.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke oppnådd tilstrekkelig fall til sluk, verken som internfall eller i nedfelt sone.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør gjennomføres utbedring av fallforholdene for å sikre tilstrekkelig avrenning til sluk.

Manglende fall medfører risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til at vann blir liggende på gulvet og trekker ut i tilstøtende konstruksjoner. Dette øker faren for fuktskader og følgeskader i omkringliggende rom.

Oppussing eller rehabilitering må påregnes for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Eldre våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav til utførelse og bruk.

Det er risiko for fuktskader.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og det er usikkerhet knyttet til type og utførelse av membran. Membran er ikke synlig i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt.

Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av våtrommets tilstand, inkludert vurdering av sluk og membran, samt vurdere behov for oppgradering eller rehabilitering for å redusere risikoen for fuktskader.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig tilgang til sluk medfører usikkerhet rundt utførelsen og økt risiko for skjulte skader og fremtidige vannskader i konstruksjonen.

Dusjkabinett begrenser vannsøl, men gir ikke tilstrekkelig sikkerhet mot lekkasjer dersom membran eller sluk har mangler.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Døren til våtrommet er tett, og det er ingen ventilasjon inn til rommet. Dette medfører manglende tilluft, noe som kan påvirke ventilasjonen negativt.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil i døren.

Konsekvensen av manglende tilluft er at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til dårlig innneklima, kondensskader og økt risiko for soppdannelse.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 2. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon og rørkoblinger er observert. Mulige årsaker til avvik kan være kapillærsug, kondens eller rørbrudd.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales jevnlig overvåkning og vedlikehold av eldre rørkoblinger og konstruksjoner for å redusere risikoen for lekkasjer, fuktskader eller følgeskader som kan oppstå på grunn av alder, kapillærsug, kondens eller rørbrudd.

Manglende oppfølging kan medføre økt fare for vannskader og skader på tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt belysning mellom over- og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin. Benkebredder.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Lekkasjedeteksjon skal monteres på nyere innredninger.

Innredningen har stedvis slitasje, samt krakelering i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Det bør monteres lekkasjesikring ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader som sopp- og råtedannelse ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring kan medføre store kostnader og skade på bygningskonstruksjonen.

Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brann sikkerheten, da manglende komfyrvakt øker risikoen for brann og personskafe.

Slitasje og krakelering i servanten bør utbedres for å forhindre videre forringelse og mulig lekkasje.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2014

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt visuell besiktigelse i rørskap. Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS-fagmann, og kontrollen er begrenset til visuell vurdering. Egen kontroll med VVS-fagkyndig anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert symptomer på brudd. Vær oppmerksom på at innvendige vannledninger av denne typen og alder anses som en risikokonstruksjon, da det ikke foreligger dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Eldre vannrør og koblinger har generelt nedsatt levetid, noe som medfører økt usikkerhet og risiko for fremtidige skader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av vannrørene, inkludert prosjektering, FDV-dokumentasjon og kontrollerklæringer fra utførende.

Manglende dokumentasjon og høy alder på vannrør og koblinger medfører usikkerhet om tilstand og økt risiko for lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til større følgeskader dersom forholdet ikke overvåkes nøye. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, og rørbrudd kan forårsake store vannskader i boligen. Utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales



TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon/avtrekk, enhet på loft.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Nedsatt funksjonsevne på varmtvannsbereder kan gi økte kostnader ved oppvarming av vann, og kostnader til utskiftning må påregnes.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, skap plassert i vindfang

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2003

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TG 0 Branntekniske forhold



Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/i/11-3/>

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtagelse.

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat anbefales ekstern kontroll/service hvert 5. år

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, trolig blande jordmasser i grunnen. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2003. Type drenering er ukjent. Kun konstruksjoner med nær tilknytning til boligen er vurdert, da dette er sameiets ansvar.

Vurdering av avvik:

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

Dreneringen er av eldre dato, og det er manglende vedlikehold og utskiftninger av drensledninger og drenerende masser. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Dreneringen bør følges opp jevnlig, og det anbefales å planlegge utskiftning av drensledninger og drenerende masser for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Manglende vedlikehold og høy alder på dreneringen medfører økt fare for plutselige skader, saltutslag og fuktinntrengning, noe som kan gi omfattende følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt dekke på grunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger innenfor faresoner i henhold til sonkart. Denne boligen ligger ikke på deler av tomten som er merket med risikområde hos NVE.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å gjennomføre undersøkelser for å kartlegge hyppighet og risiko for flom og ras innenfor de aktuelle faresonene.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at ras kan oppstå og skade eiendommen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 2003.

Vurdering av avvik:

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

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger er basert på informasjon fra rekvisitt vedrørende alder.

Ledningsnett er av eldre dato og vurderes å ha redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye for å unngå større skader eller følgeskader, da ledningsnett er av eldre dato og har redusert gjenværende brukstid.

Brudd på avløps- og vannledninger kan oppstå, og lekkasjer kan forekomme, noe som kan medføre store kostnader ved utbedring og risiko for forurensning av grunn.

Ved nærmere undersøkelser bør det benyttes rørinspeksjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

100 m²/95 m²

Rekkehus: Vindfang, Gang, 3 Soverom, Bad, Trapperom, Bod, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter taksmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Taksmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM		SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Orionvegen 13A ,2165 HVAM 89 m² 2001 3 sov		24-03-2025	3 400 000	3 550 000	1 117	3 551 117	38 184
2 Orionvegen 25C ,2165 HVAM 88 m² 2001 3 sov		13-05-2024	3 190 000	3 435 000		3 435 000	36 158
3 Polarisvegen 52D ,2165 HVAM 98 m² 2000 3 sov		13-05-2025	3 500 000	3 400 000		3 400 000	34 694
4 Geminivegen 30A ,2165 HVAM 91 m² 2001 3 sov		30-09-2025	3 450 000	3 200 000		3 200 000	34 043
5 Geminivegen 21A ,2165 HVAM 93 m² 2001 3 sov		21-09-2023	3 200 000	3 100 000		3 100 000	33 333
6 Polarisvegen 2B ,2165 HVAM 95 m² 1999 3 sov		20-11-2023	3 250 000	3 150 000		3 150 000	33 158
7 Polarisvegen 14D ,2165 HVAM 98 m² 2000 2 sov		01-06-2023	3 200 000	3 200 000	23 195	3 223 195	32 890
8 Polarisvegen 54B ,2165 HVAM 98 m² 2000 3 sov		16-02-2023	3 150 000	3 150 000		3 150 000	32 143

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkluderer forretningsfører, generelt vedlikehold, bygningsforsikringer, felles arealer m.m. Kr. 19 704

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 19 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 700 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 070 000

Sum teknisk verdi - Rekkehus Kr. 2 650 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 650 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 1 000 000

Beregnet tomteverdi Kr. 1 000 000

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 650 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

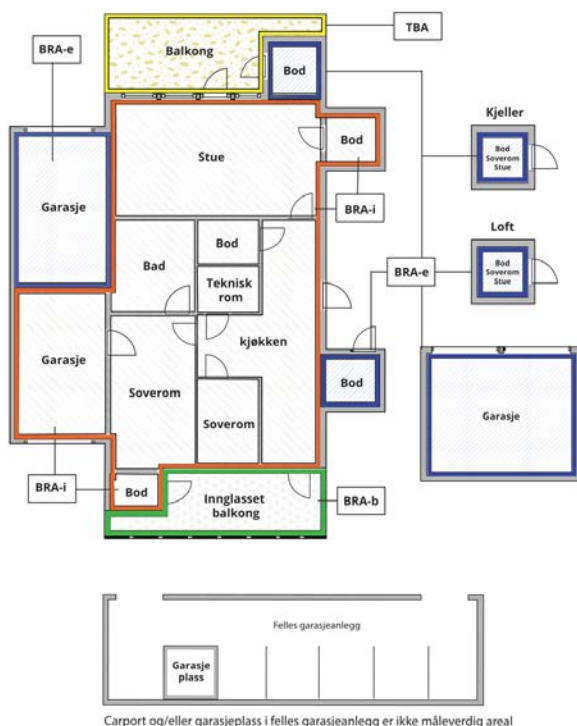
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	47	5		52	
2 Etasje	48			48	29
SUM	95	5			29
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, omkleddingsrom	Bod ved inngang	
2 Etasje	Stue, kjøkken, soverom		

Kommentar

Fra 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den takstingeniør avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den takstingeniør ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke

planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Boligen er bygget om innvendig ut ifra byggemeldte tegninger, Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	95	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Linda Karine Sefland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	79	257		18	5929.4 m ²	Iflg. seeiendom.no	Eiet

Adresse

Geminivegen 23D

Hjemmelshaver

Kommentar

Iflg. forr.fører

Boligselskap

Geminiveien Sameie

Eierandel

95 / 2019

Forretningsfører

KOBBL

Organisasjonsnr

986020233

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Privat vann. Årnes vannverk.

ÅRNES VANNVERK SA

Årnes Vannverk SA ble stiftet i 1909, og er blant de eldste vannverkene i landet. Årnes Vannverk SA er i dag det største vannverket som er organisert som et sameieforetak. At vannverket er et sameieforetak, betyr at når du søker og får innlagt vann, blir du automatisk andelseier av Årnes Vannverk SA.

Årnes Vannverk SA har til formål å forsyne sine andelseierne med drikkevann, i områder der vannverket har forsyningsplikt. Vannverket drives til selvkost, med allmennyttig formål som basis.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekviert via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekviert bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitut/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800. For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, årsberetning og husordensregler samt punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold".

Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg samt en plass ute på tak av garasjeanlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 716 516	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	14.10.2025	Det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	14.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	
2	16.10.2025	
3	16.10.2025	
4	17.10.2025	
5	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmedgler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Årnes	
Oppdragsnr.	
1207250091	
Selger 1 navn	
Linda Karine Sefland	
Gateadresse	
Geminivegen 23D	
Poststed	Postnr
HVAM	2165
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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	3433711

Document reference: 1207250091

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

Kun overfladiske små skader i noen av gulvflisene

Initialer selger: LKS

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sept 2020: montert ny servant og alle skap/skuffer Sept 2021: montert nytt toalett

Arbeid utført av

Nes rørleggerbedrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Taket over utebod/ytterparti er noe skjevt. Satt opp nå takrenne for god drenering av regnvann

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I vår observert noe maur ved terassedør kjøkken inne . Satt ut 1-2 maurboks ca 1 uke og ikke videre problem resten av året.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Montert stikkontakter lettvegg stue. Skluttkontroll utført. Det er også senere montert dimmere på lys i gang, utført av elektriker (mener det var Arnes elektro men finner ikke igjen kvittering)

Arbeid utført av

Elektroservice AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja Flexit vifte bytte av motor samt service aug 2025. Utført av faglært Bernhus salg og service.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja Flowe bakplate til elbillader er montert i garasje slik at det er et klargjort ladepunkt. Kun selve laderen må settes på.

- 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

Beskrivelse

Montert skillevegg på platting oppe mot nabo. Laget trapp ute bak huset. Laget rekkverk ved blomsterbed oppe. Egeninnsats/dugnad

- 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja det er satt opp en lettvegg i overetasje for å skape et ekstra rom. Ble gjort før jeg flyttet inn.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Det er fellesutgifter på kr 1642 kr/mnd som inkl tv/fiber og felleskostnader. Ene benet til badekaret er knekt. Jordingsledning i sluk under badekar er ikke festet. Kan enkelt festes med riktig utstyr

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: 1207250091

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Sefland	ff3e7003c2f070d170c7de 81410d6a0fd555b92e	12.10.2025 19:07:21 UTC	Signer authenticated by One time code

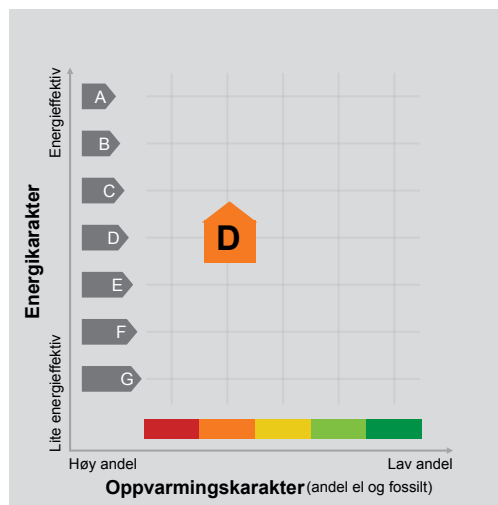
Document reference: 1207250091

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Geminivegen 23D
Postnummer	2165
Sted	HVAM
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	257
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22663143
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-179812
Dato	14.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Geminivegen 23D - Nabolaget Neskollen - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Neskollen Linje 450, 460, 463	10 min 0.9 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	12 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	24 min

Skoler

Neskollen skole (1-7 kl.) 519 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Romerike International School (1-10 kl.) 205 elever, 10 klasser	15 min 1.3 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	11 min 8.1 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	15 min 10.6 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	7 min 4.6 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	15 min 10.8 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Neskollen	12 min
-----------------	--------

«Sosialt og ordentlig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

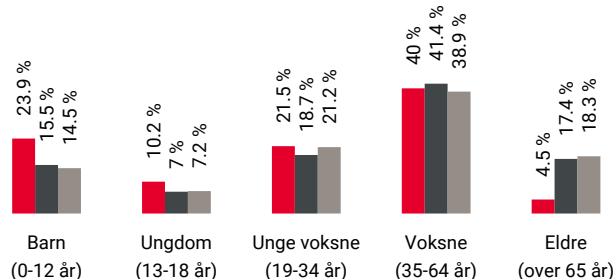
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Neskollen	2 795	990
Nes kommune	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øvre Neskollen naturbarnehage (1-5 år) 94 barn	6 min 0.5 km
Neskollen Melkeveien barnehage (1-5 år) 83 barn	9 min 0.8 km
Neskollen Tellusvegen barnehage (1-5 år) 96 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Neskollen Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Coop Extra Neskollen PostNord	12 min 1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



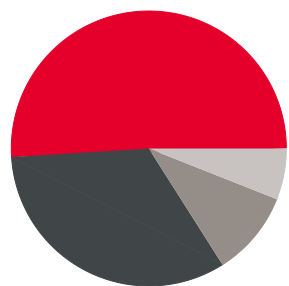
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

Sport

⚽	Neskollen skøytebane-balløkke	2 min	🚶
	Ballspill	0.2 km	
⚽	Neskollen Idrettspark	13 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	1.1 km	
🚴	Nes Arena Treningssenter	13 min	🚶
🚴	Spenst Årnes	12 min	🚗

Boligmasse



51% enebolig
33% rekkehus
10% blokk
6% annet

«Gode naboer og samhold.
Passer på hverandre»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Eurosenteret

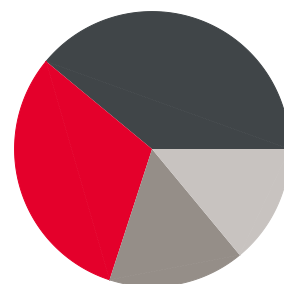
9 min 🚗



Vitusapotek Vormsund

9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



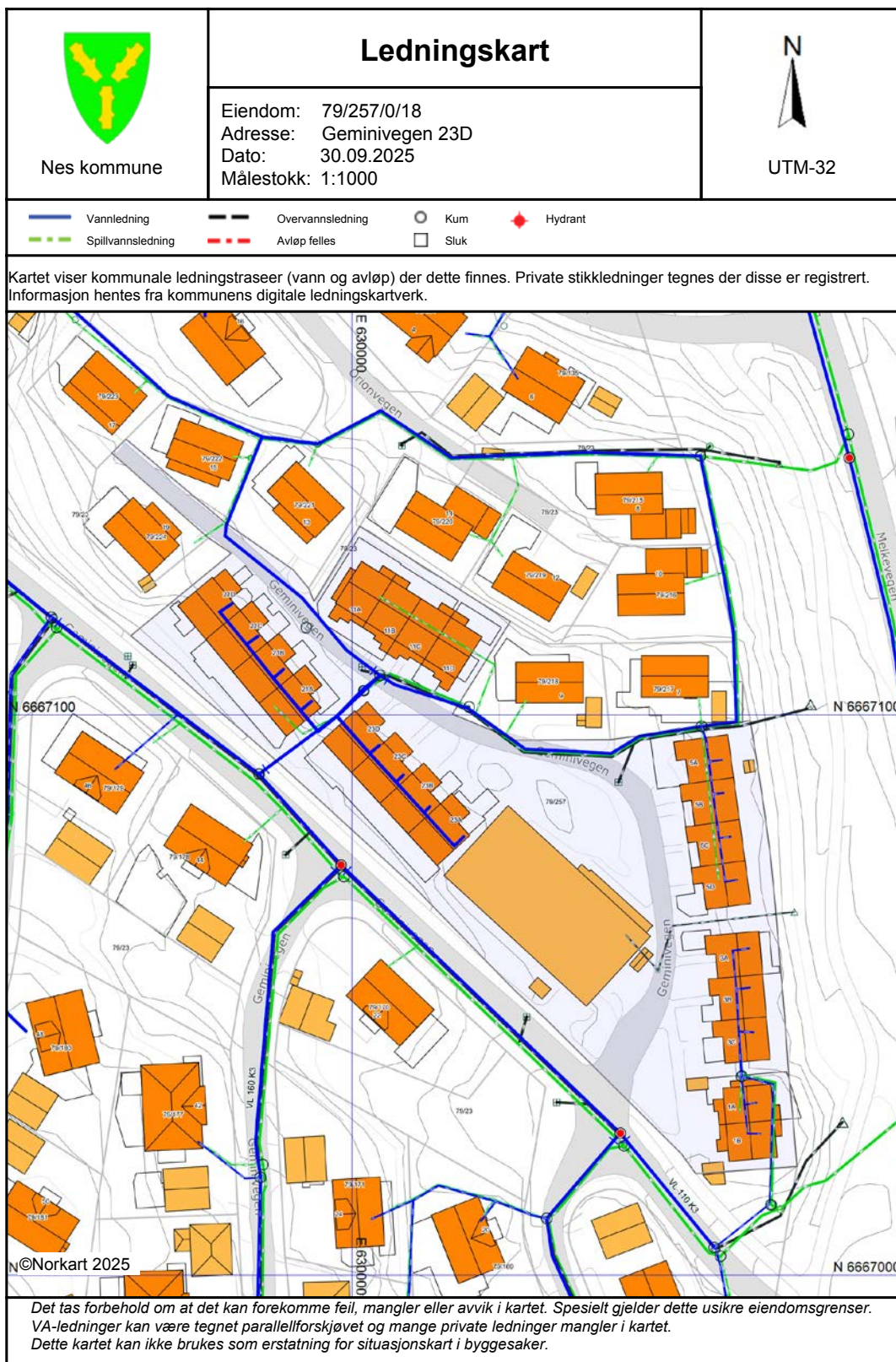
0%

45%

Neskollen
Nes kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kommune	Journalnr: 00/03780	Midlertidig brukstillatelse
NES		etter plan- bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Østby Prosjekt AS Postboks 324 1323 HØVIK	Neskollen Eiendom AS v/Advansia AS Per A. Østby Gamle Snarøyv. 47, 1331 FORNEBU

Midlertidig brukstillatelse er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Geminivegen 23	79	257		

Spesifikasjon	
Tilbyggets/byggets art	
Rekkehusleilighet R 42	

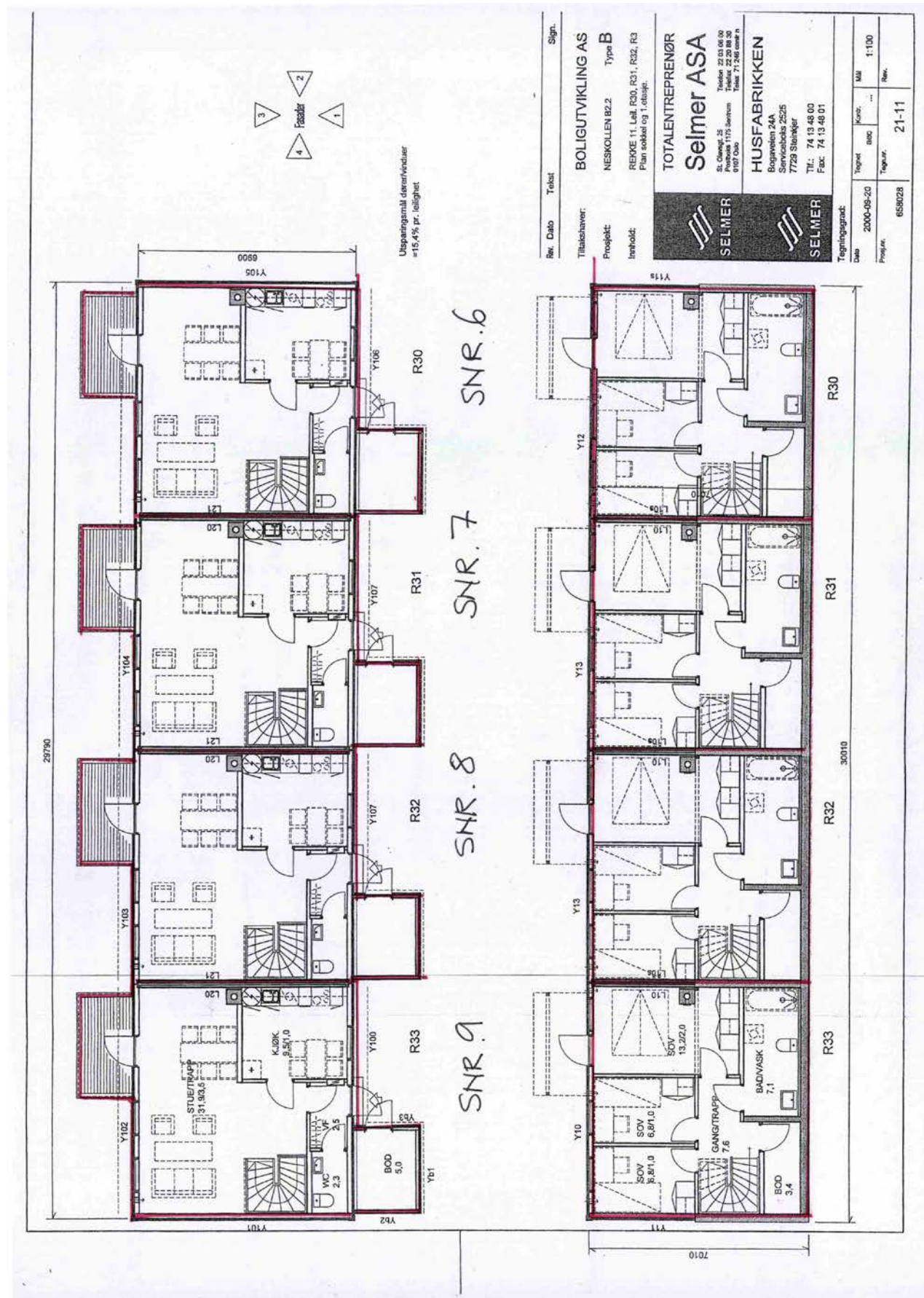
Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Etatsjef for utbygging og tekniske tjenester	23.01.01	0034/01

Merknader	Kommunen finner tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlige betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:	
	☒ hele bygget	
	☐ følgende del av bygget	
	Ferdigattest må begjæres når nedstående er utført	
	Påfølgende utomhusarbeider	
	Må fullføres innen (dato)	
	Mai 2004	
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet ☐ Ja ☐ Nei		

Merknad
Den midlertidige tillatelsen er gyldig frem til 31.05.04. Innen denne dato skal tiltakshaver ha utført de arbeidene som gjenstår, og henvendt seg til kommunen for å få utstedt ferdigattest. Hvis denne fristen oversettes, vil det bli ilagt et tilleggsgebyr på kr 750,- til dekning av de omkostninger kommunen påføres som følge av ekstraarbeid.

Underskrift			
Sted	Dato	Stempel/underskrift	Etat for utbygging og tekniske tjenester
Årnes	05.02.2004	Ole Johan Krog for etatsjef	Nes kommune Postboks 114-2151 ÅRNES Berit Soløy

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
Ansv. søker		





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunnstige boliglån. Vi gir også tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

www.aurskog-sparebank.no

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40
E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Geminivegen 23D
2165 HVAM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

Telefon: 982 59 303
E-post: rolf.gundersen@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre