



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Tar deg videre

Seterstøavegen 306/308, 2150 ÅRNES - Revidert utgave

**Arkitekttegnet enebolig,  
garasjebygg, stabbur. Velregulert  
tomt. Unik eiendom med stort  
potensiale!**



Skal du selge eller kjøpe bolig?

Hos Aktiv på Årnes finner du meglere som mener at lokalkunnskap er avgjørende for en god bolighandel. For oss er det viktig at du som kunde skal føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen!

Rolf Wegar Gundersen  
Tlf: 98 25 93 03  
Mail: rolf.gundersen@aktiv.no

[aktiv.no](https://aktiv.no)

**aktiv.**  
Tar deg videre





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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 11 500 000,-  
Omkostn.: Kr 304 542,-  
Total ink omk.: Kr 11 804 542,-  
Selger: Gurli Vagner  
Jan Ingar Nilsen

Boligtype: Enebolig  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 1919 / 1957 / 1992  
BRA/P-rom: 287/284 m²  
Soverom: 5  
Gnr./bnr. 150/11 snr 1 og 2  
Oppdragsnr.: 1207230020

Ditt nye hjem?

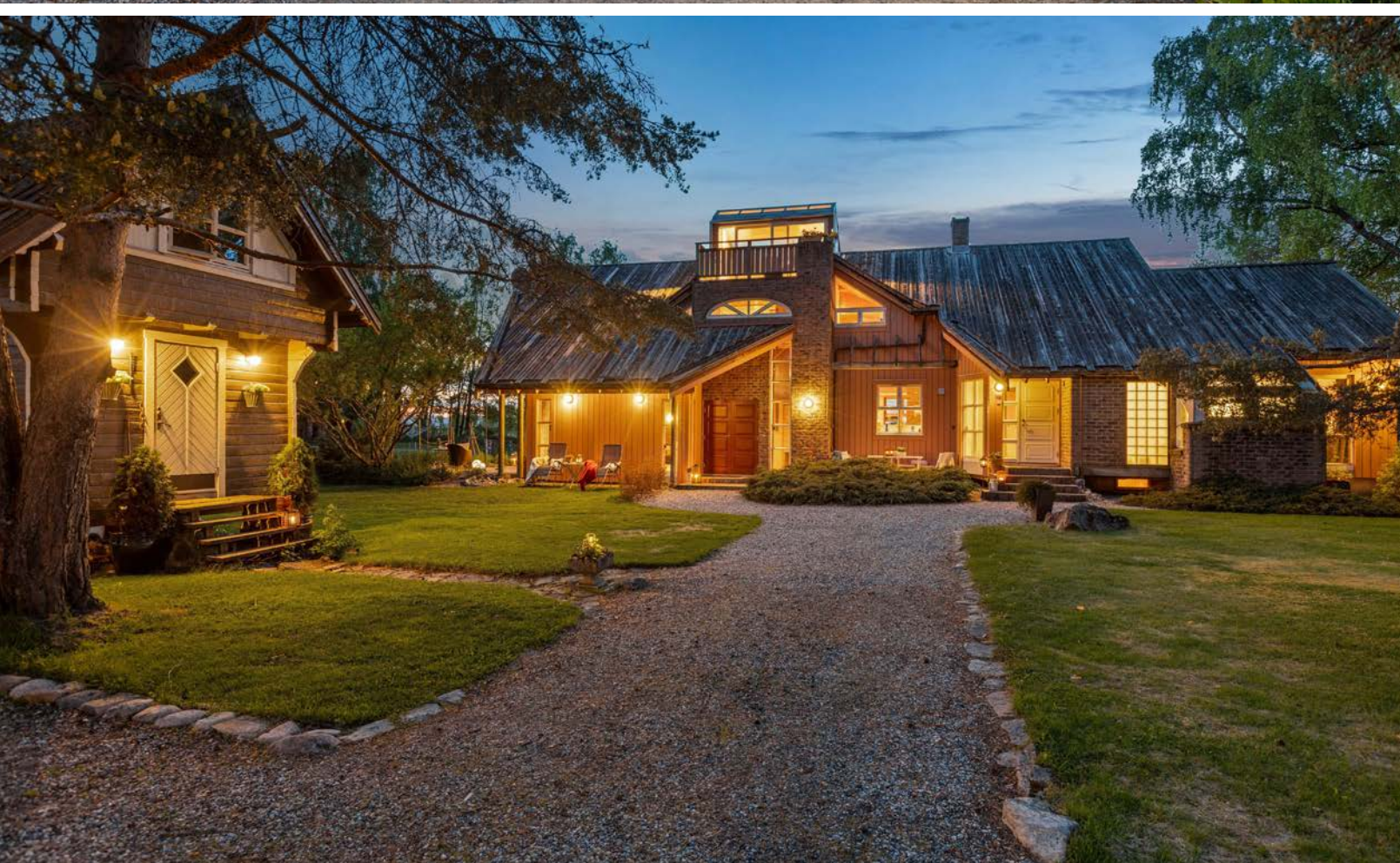
Dette er en unik eiendom med enebolig, tegnet av arkitekt og eier Jan I. Nilsen.som er oppvokst på stedet og har utviklet eiendommen gjennom mange år. Den eies av han og Gurli Vagner. Boligen går over tre plan og er svært fleksibelt prosjektert med tanke på ombygging og tilpasning til spesielle ønsker og variende livssituasjoner. Den kan feks. enkelt ombygges til generasjonsbolig/tomannsbolig. Det moderne og opprinnelige utgjør en helhet som gir bygningen en helt spesiell sjarm. Eneboligen har blant annet flere stuer, stort spisekjøkken, to bad og fem soverom, for å nevne noe. Tomten er på ca 3,4 mål og det bys på solrike uteplasser. I tillegg er det et koselig stabbur innredet som hybel/gjestehus og et stort garasjebygg med mulighet for leiligheter i andre etasje. Denne unike eiendommen er egnet til en rekke bruksformål, som bolig med utleiedel, kunst- og kulturaktiviteter, småindustri og annen næringsvirksomhet. Det må søkes om omdisponering fra boligformål til annet formål. Det er foretatt fler presiseringer og supplerende opplysninger i dette reviderte prospektet. Det nevnes bla. en mer konkret beskrivelse av eiendommen, tomten, seksjoneringen, offentlige forhold og eiendommens mange bruksmuligheter, Det er feks. vist forslag til innredning av 2. etg i garasje til boligformål. Videre kan det opplyses at selger om ønskelig vil kunne bistå med ytterligere opplysninger om eiendommen samt tekniske og faglige råd om eiendommens mange bruksmuligheter.



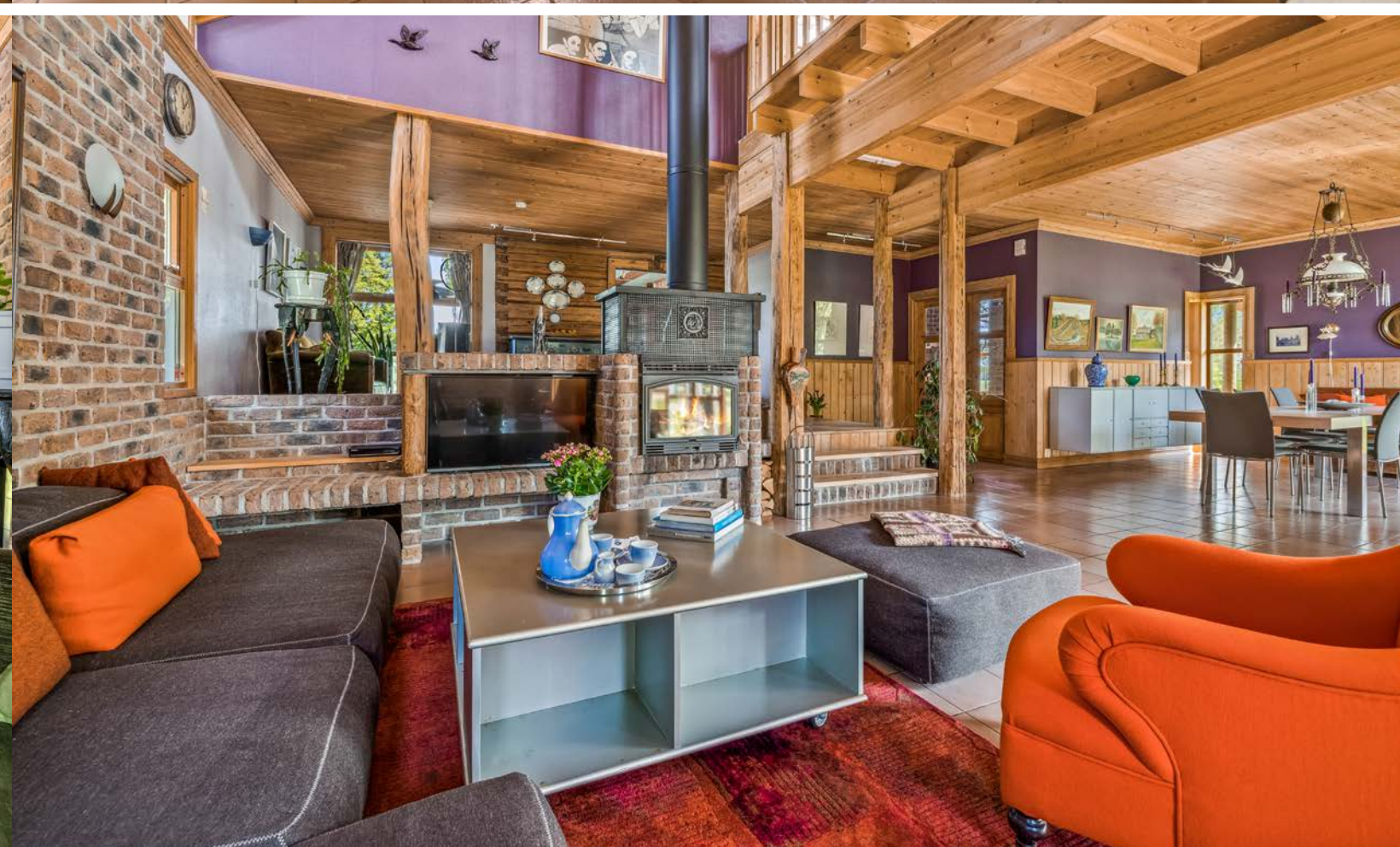
Innhold

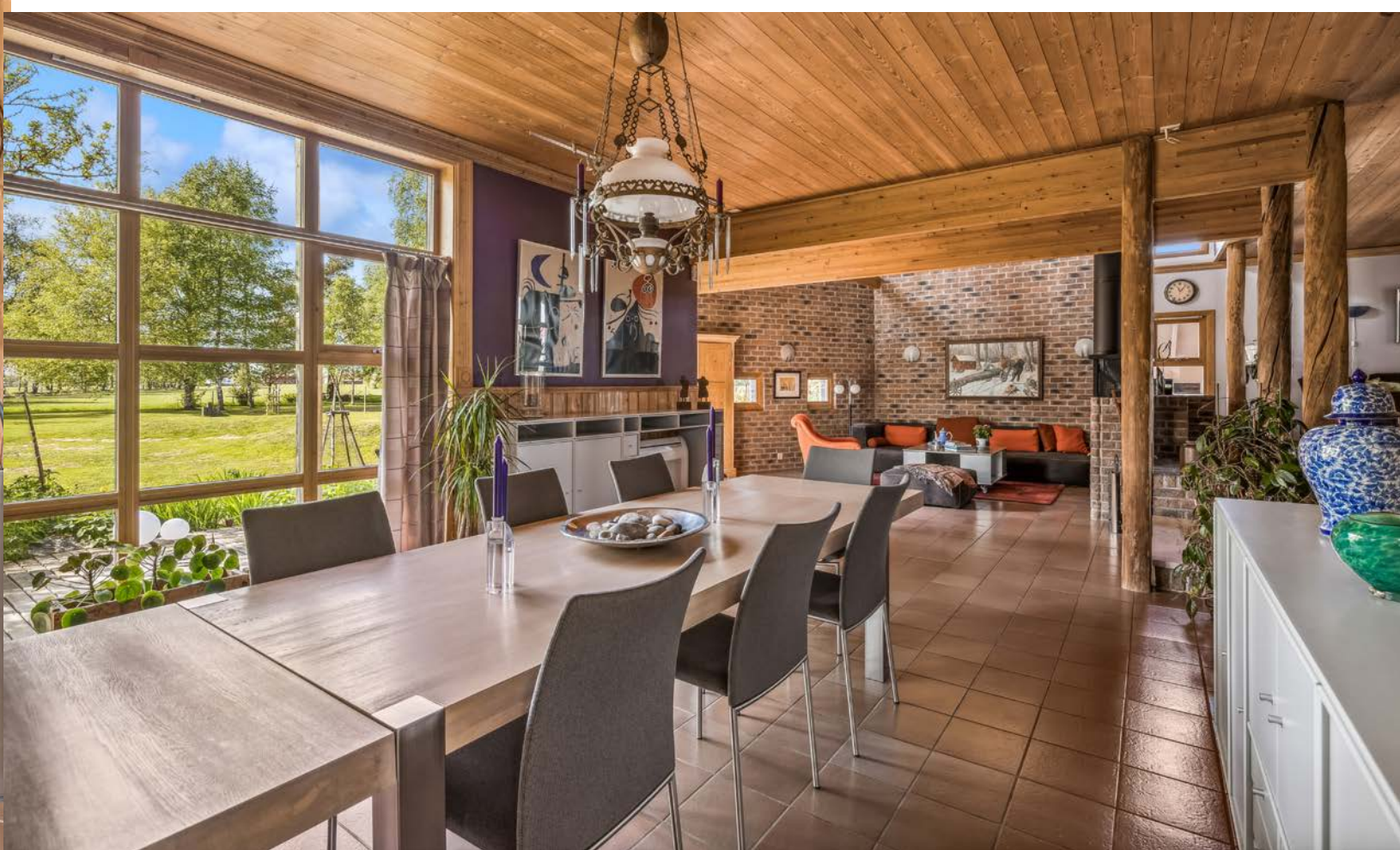
Velkommen .....4  
Bilder .....8  
Plantegninger .....27  
Om eiendommen .....47  
Tilstandsrapport .....64  
Egenerklæring .....92  
Forbrukerinformasjon ..... 110  
Budskjema ..... 111



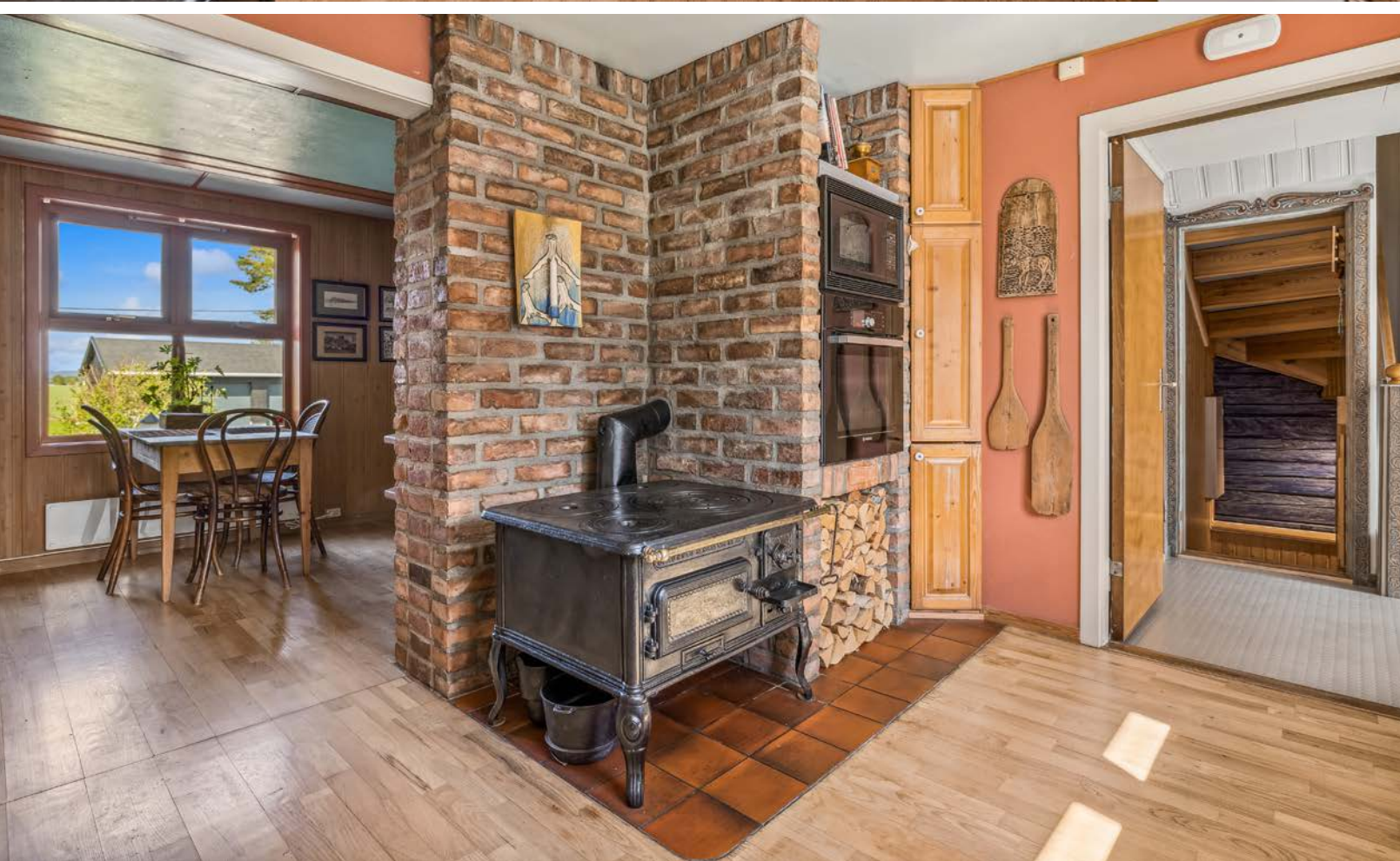












Spiseplass / allrom i tilknytning til kjøkkenet med innebygd benkeplass til kaffetrakter, vannkoker mm.





Hovedbad i tilknytning til hovedsoverommet i 1. etg





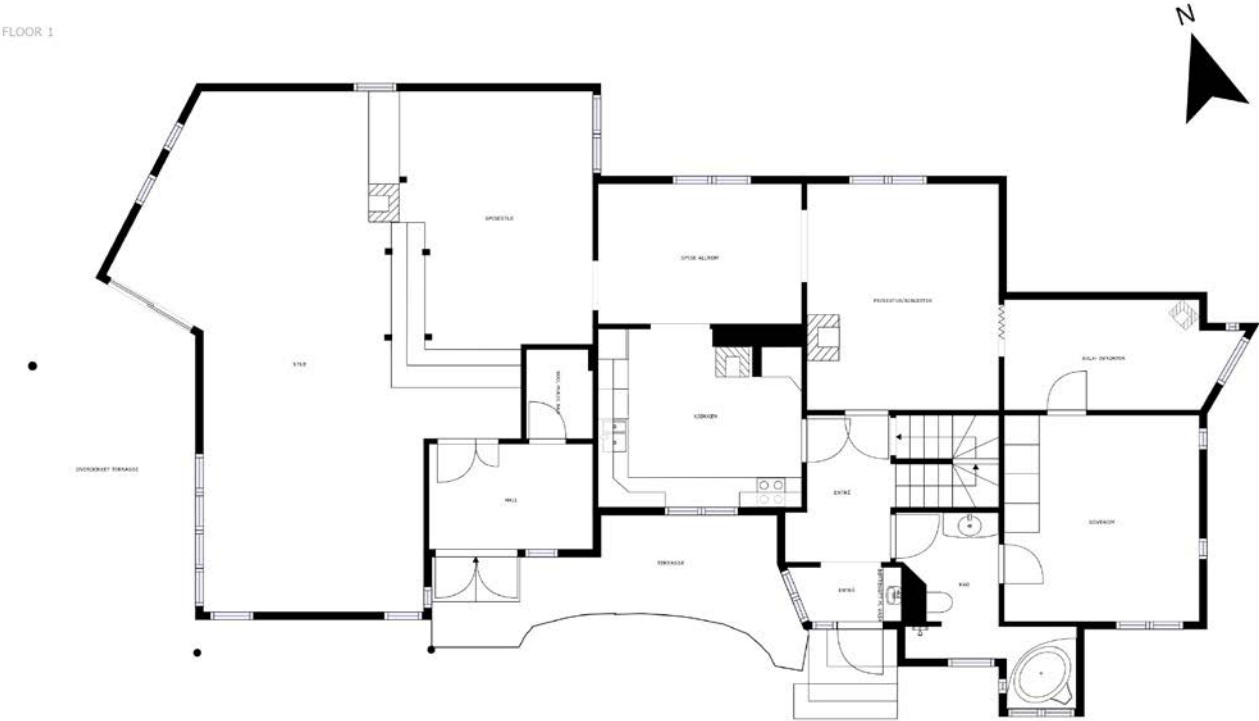
Inngangspartiet for de store anledninger - her kommer man inn i hallen - 6 meter takhøyde.



Velkommen inn - Entreen man oftest benytter som inngang.

# Plantegning

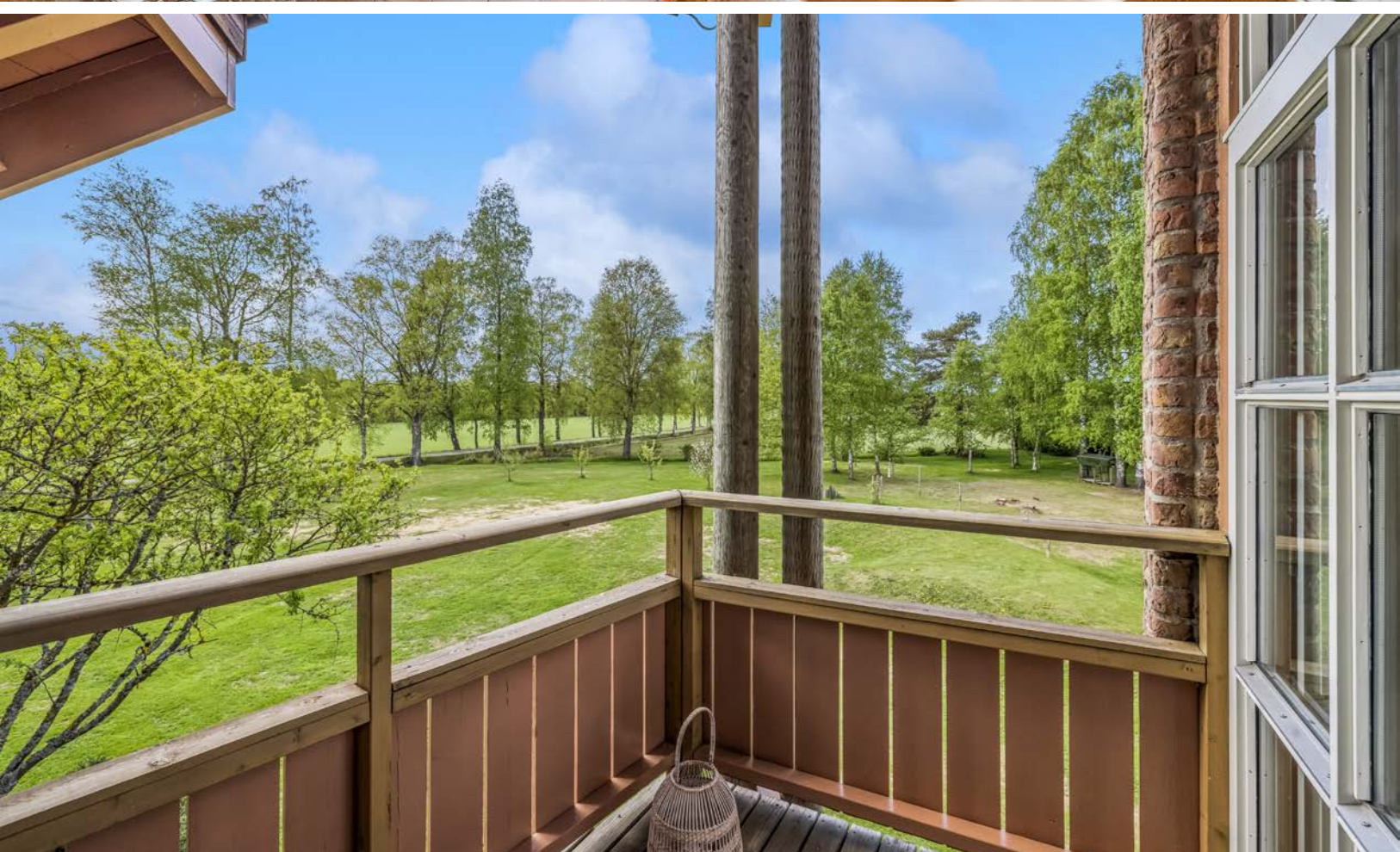
1. etasje



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



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







Trapp opp til den spesielle tårnstuen med fantastisk utsikt, åpent ned til hallen bak i bildet.

2. etasje

FLOOR 2

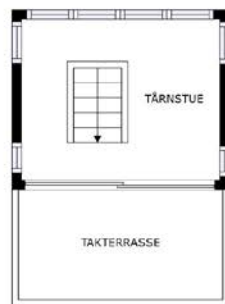


Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**INVISIO**

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



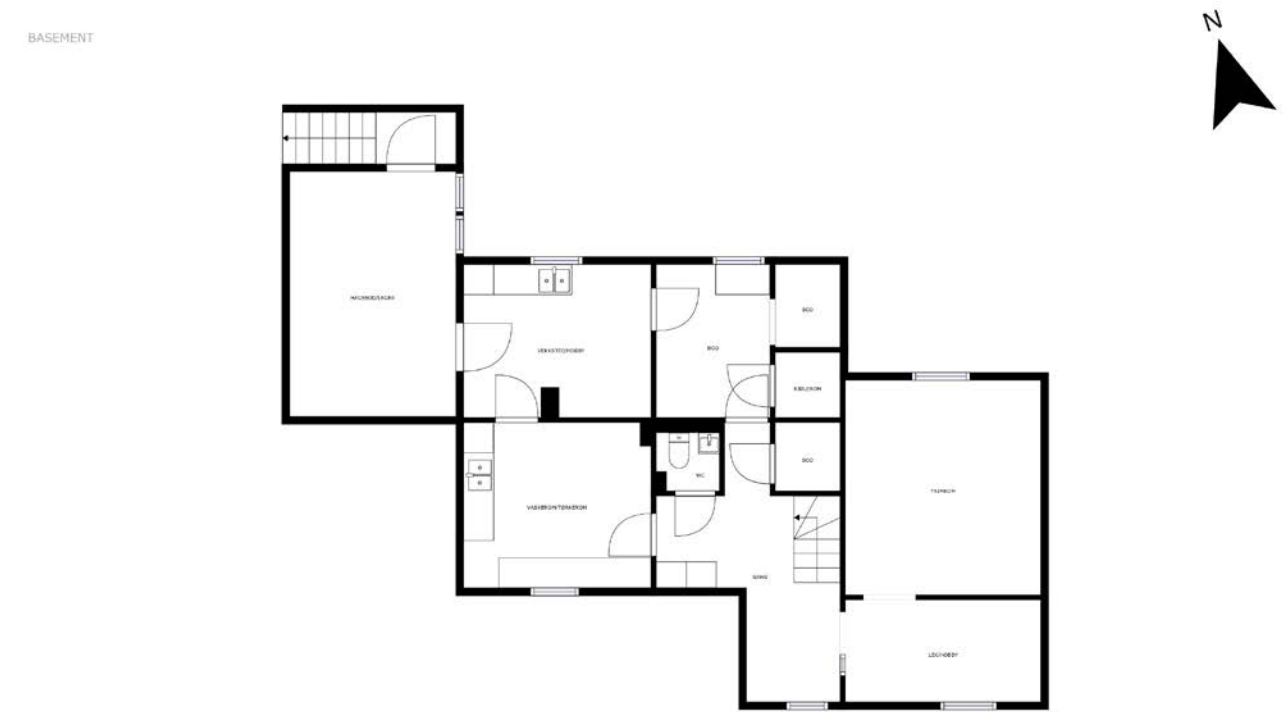


**INVISIO**

Trimrom i u. etg

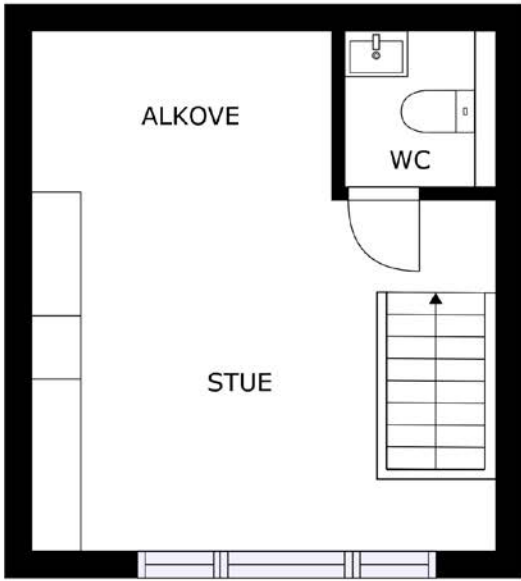
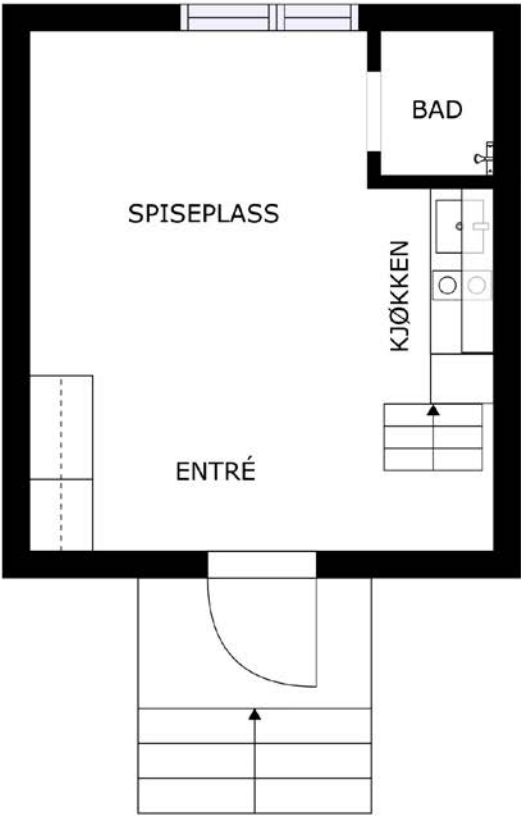
# Plantegning

U. etasje



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

INVISIO



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



Dobbel garasje med god takhøyde - selvfølgelig også montert brann og innbruddsalarm i garasjen som i huset.



# Plantegning

Garasje



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



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





# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

P-rom: 284 m<sup>2</sup>

BRA: 287 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3400 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen er på ca 3,4 mål, har en vakker hage, nærmest ett småbrukpreg på tunet. Ved adkomsten er det en nyoppført innkjørsel med tilhørende skigard i front, belysning og adresseskilt. Her er det også en kuriositet i form av en port med stedsnavnet i smijern, anno 1919.

Hagen er parkmessig opparbeidet med velvalgte trær, busker, vekster og naturlige vegetasjonsområder. Det er plen, singel, steiner og hellelagte partier. Et originalt vannspeil med fontene og belysning gir det hele et ekstra løft. Det store plenarealet mot vest og mot nabogrensen har potensial for ballspill, lek og trening, dyrking av grønnsaker, eller kanskje mulighet for en hest.

I første etasje har stuen utgang til en terrasse på ca. 20 kvm og det er en skiferbelagt uteplass ved inngangspartiet. I andre etasje har stuedelen på mesaninen utgang til en vestvendt balkong på ca. 5 kvm. Som prikken over i-en har tårnstuen utgang til en takterrasse med nydelig utsikt over området.

Uteplassene legger til rette for ulike type sittegrupper, grilling, kos og middagsgjester. Solforholdene er jo også meget gode, så det er bare

å finne frem solstolene. Belysning ved uteplassene bidrar til at hyggen kan vedvare til langt inn i sene kveldstimer.

Tomten er ca 3,4 mål, oppmåling er rekvirert. Det er nylig satt opp gjerde langs grensen mot naboeiendommen. Se vedlagte reguleringsplankart som viser tomtegrense på side 94.

### Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og idyllisk beliggenhet, ca. 3 km fra Årnes sentrum. Området rundt eiendommen består av landbruksareal, åker, eng og skogkledde partier. Det er ca. 4-5 min med bil til sentrum - eller ca. 10 min på sykkelen. Her er det skoler, stasjon, kjøpesenter og spisesteder. Det er ikke mer enn ca. 35 min kjøring til Gardermoen og ca. 45 min kjøring til Oslo.

Årnes har lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, treningssenter og badeplass. Raumnes og Årnes IL byr på et godt og variert tilbud med flere, flotte anlegg. I tilknytning til Nes videregående er det en nyere svømmehall. Nes rideklubb har et aktivt og profesjonelt hestemiljø, hvor det blant annet arrangeres knøttekurs, rideleir, stevner og juleshow.

Golfentusiasten kan legge turen til Nes Golfklubb som holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund og det er kort vei til golfanlegget på Hvam. Ellers er det gode turmuligheter i nærområdet, og sykkelavstand til Veslesjøen, Sagstusjøen, Aulihøgda og området rundt Dragsjøen. Legg gjerne turen til idylliske parker og stier langs Glomma.

### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi, Coop Mega, Spar, Bunnpris og Rema 1000. På Årnes

ligger kjøpesenteret Amfi Årnes, flere butikker, hyggelige spisesteder og koselige puber. Amfi Eurosenteret på Vormsund, Jessheim Storsenter, Lillestrøm og Oslo ligger også godt innenfor rekkevidde.

Årnes har offentlig kommunikasjon med buss og tog. Nærmeste holdeplass er Folmo som ligger ca. 4 min gange fra boligen, og det er ca. 10 min sykling til Årnes stasjon som betjener alle togene på Kongsvingerbanen og jevnlige avganger til Oslo. En utvidet E16 gir god tilgjengelighet til både Oslo- og Gardermoreregionen.

Med bil tar det ca. 9 min til Vormsund, 35 min til Oslo Lufthavn Gardermoen, 35 min til Kongsvinger, 40 min til Lillestrøm og 45 min til Oslo.

Det er gangavstand til Årnes barneskole, Runni ungdomsskole og Nes vgs. Kommunen har også flere barnehager, hvor Læringsverkstedet Runni Idrettsbarnehage er den nærmeste.

**Adkomst**  
Se vedlagte kart.

**Bygningssakkyndig**  
Gunnar Lien Mårdalen

**Type takst**  
Tilstandsrapport

**Byggemåte**  
Konstruksjon:  
Saltak tekket med tretak, kreosot imp. Takrenner og nedløp i stål/blekk og kjetting samt treverksrenner. Bærende teglstein, bindingsverk samt tømmervegger. Fasader med teglstein og panel. Fra

1992-2000 ca. iflg. rekvirent. Plassbygget tak konstruksjon. Vinduer med 2 lags isolerglass. Takvinduer med 2 lags isolerglass. Vinduer med varerammer. 1+1 lags glass i kjeller. Terrasse skyvedør med 2 lags isolerglass. Hvit profilert ytterdør. Dobbel rød profilert ytterdør. Terrasse skyvedører med 2 lags isolerglass. Hvit profilert ytterdør til kjeller.

Terrasse på ca. 7 m² med adkomst fra tårnstue. 1 etg: Terrasse på ca. 20 m² med adkomst fra stue. 2 etg: Terrasse på ca. 5 m² med adkomst fra hemsstue. Terrasse med adkomst fra kjøkkeninngang ca 15 m²

Ukjent byggegrunn, trolig blande jordmasser og leire i grunnen. Ukjent drenering. Trolig drenering med plastrør og knottplast som fuktsikring på mur. Drenering fra byggeår samt 1995. Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger. Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Stabbur:  
Stabbur oppført på søylepunkt på helstøpt betongplate med maskinlftet tømmer til antatt fast grunn eller stabile masser. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med tretak. Tømmeret er "søkketømmer" fra glomma iflg. Rekvirent. Stabburet er isolert. Vindu med 2 lags isolerglass. Stabburet er ikke videre vurdert/inspisert.

Garasje:  
Garasje oppført i 2000 med trebindingsverksvegger til antatt fast grunn eller stabile masser. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med teglstein. Fasade med panel og teglstein. Støpt dekke. 2 stk. el. garasjeporter. Hele garasjen er isolert, varmepumpe i "garasjedel". Garasjen er brannisolert og lydisolert

mot 2 etg. iflg. Rekvirent. 2. etg kan innredes, feks til boligformål, kontor, atelier mm. Forslag til tegninger for boligfoprmål er vedlagt i prospektet side 95 og 96.. Carport på siden av garasjen på ca. 18 m2. Garasjen er ikke videre vurdert/inspisert.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

**Sammendrag selgers egenerklæring**  
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
- Ja. Bla. total oppgradering bad 2.et. 2017. Maling, gulvbelegg, utstyr. Arbeidet er utført av Norsk Varmegjenvinning, Roy Nilsen.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
- Ja.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
- Ja. Skyvedør til takterrasse må byttes. Utett/kondemnabel

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
- Ja. Liten sprekk i teglforblending oppstod under bygging. Ingen påviste endring.

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

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

modernisering ved behov. Arbeid er utført av Mangdal Elektriske AS, Årnes Elektro AS, Bekkevold Elektriske AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
- Ja. Elkontroll Elvia 2020. Krav om mindre utbedringer, bla. jording av armatur på bad 2. et. Utført av Årnes Elektro AS 2021

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
- Ja. Varme-, støy- og brannisolert garasje. Egen branncelle. Nedforet himling. Elektriske installasjoner. Arbeid utført av Geir Kingren, Årnes Elektro AS.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
- Ja. Tilrettelagt for boligformål i 2. etasje på garasje. Stabbur/gjestehus komplett innredet for boligformål. Hovedhus er klargjort for 2 boenheter.

Er det foretatt radonmåling?  
- Ja. 2 ganger i flere rom.

Radonmåling  
År: 2013  
Verdi: 105

**Innhold**  
Planløsning, bolig  
1. etasje: Entré, bad, soverom, kontor, kjøkken, peisestue, 2 stuer, gang, hall, bøttekott med uyslagsvask og bod tilrettelagt for bad.  
2. etasje: Gang, bad, allrom, stue/mesanin og 4 soverom.

Underetasje: Gang, trimrom, lek/hobby, vaskerom, wc-rom, verksted, lager, boder og kjølerom.  
Tårn: Tårnstue med trapp fra 2. etg.

Planløsning, stabbur

- 1. etasje: Spiseplass og dusj.
- 2. etasje: Wc, alkove og stue.

Planløsning, garasje

- 1. etasje: Garasje, verksted, vedskjul og carport.
- 2. etasje: Uinnredet loft med stort potensiale som feks kontor, atelier eller søkes som boligformål.

**Standard**

Kort fortalt

- Arkitekttegnet enebolig.
- Innredet stabbur.
- Dobbelgarasje med uinnredet 2. etg - stort potensiale
- Gode muligheter for utleie
- Parkmessig småbrukstun.
- Solrike uteplasser.
- Flere innganger til boligen.
- Spisekjøkken med vedovn.
- Integrerte hvitevarer.
- Stue med peisovn i tillegg til egen peisestue/bibliotek.
- Mesanin, allrom og tårnstue.
- To bad, ett med boblekar.
- Toalettrom og vaskerom.
- Fem soverom.
- Treningsrom og lekerom.
- Verksted og hobbyrom.
- Rikelig med lagringsplass.
- Alle byggene ble malt i 2019.

Hall og entré

Boligens hovedmaterialer består av en variasjon av malt trekledning, teglstein, impregnert tretak med

vindusfelter og vinduer tilpasset posisjonen. Alle inngangssoner og trapper er pent opparbeidet med skiferstein lagt i forbandt. Det er hovedinngang, sideinngang og utvendig adkomst til underetasjen via trapp ned på baksiden fra hagen.

Hovedinngangen er representativ med adkomst via en tohengslet dobbeltdør. Innenfor venter en luftig hall med dobbel takhøyde og dør videre inn til stuen. Deler av den gamle bygningskroppen med tømmerlaftet er synlig i hele sin høyde og gir en fin kontrast til det moderne. Hallen har plass til garderobe og det er dør til bod som er forberedt for et komplett gjestebad.

Mellom hallen og sideinngangen er det en skiferlagt uteplass som legger til rette for et koselig kafésett, pynt og blomster. Sideinngangen fører inn i en romslig entré med robust gulv i moderne gummibelegg.

En praktisk garderobenisje tar seg av yttertøyet og det er rengjøringsskap med utslagsvask rett ved inngangsdøren. På høyre side er det dør til badet, på venstre side er det dør til kjøkkenet og rett frem er det dør inn til peisestue/bibliotek. Trappen fra entreen til andre etasje er original, men pusset opp. Øverste repos har plass til en liten sittebenk og garderobeskap.

Spisekjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom med åpen løsning mot spiseplassen. En stor, sosial og sentral samlingsplass som skaper husets hjerte. Dette er virkelig et kjøkken for de som setter pris på matlaging til små og store selskaper, for her er det rikelig med benke- og skaplass. Dessuten er spiseplassen innredet med anretningsbenk med

oppbevaring og en egen kaffestasjon.

Kjøkkeninnredningen fra JKE design har profilerte fronter i kalket gran, belysning, benkeplater i heltre kirsebær, nedfelt oppvaskkum og flislagte bakvegger. Integrerte hvitevarer består av stekeovn og mikro i god arbeidshøyde, samt keramisk koketopp og en ventilator. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet har også en original, vedfyrt svartovn - ideell til både matlaging og oppvarming.

Stue

Stuen er delt opp i fleksible soner som fritt kan møbleres etter ønske. I den største delen er gulvet senket ned til terrengnivå, slik at takhøyden strekker seg opp mot nærmere 3 meter. Deler av stuen har også doblet denne høyden og har oppsyn til mesaninen i andre etasje. Det er brede skyvedører og trinnfri utgang til en vestvendt terrasse, som blir en del av stuen på varme sommerdager.

Gulvet i stuen har varmekabler og terrakottafargede fliser. Reposet i stuedelen har totrinns trapper, som sammen med den innebygde og gjennomgående peisløsningen fremstår som et diskret og sentralt element i den store stuen. Reposet kan innredes som spisestue eller som salong. Gulvmaterialet på reposet er i oljet, heltre furu. Dessuten er det lagt opp til trapp fra stuen til mesaninen. Forslag foreligger.

Peisestue

Peisestuen/biblioteket ligger i første etasje i boligens opprinnelige del. Rommet er godt ivaretatt og bærer preg av dette. Her finner vi originale tregulv og trevegger, samt en åpen peis hvor hette og bakvegger er malt av en lokal rosemåler. Det er blant

annet tatt inn eventyr-tema i maleriene. Ellers har stuen faste hyller tilpasset bøker og musikkanlegg.

Mesanin, allrom og tårnstue

I andre etasje er det mesanin og allrom, opp en trapp er det en herlig tårnstue. Mesaninen har utsyn ned i stuen i første etasje, og en egen stuedel innerst med direkte adkomst til en vestvendt balkong. Det er heltre furugulv i hele stuedelen.

Allrommet har Velux takvindu med utsikt mot nord og er et fleksibelt rom som kan innredes som kontor, stue eller salong. I gangsonen mellom mesaninen og allrommet finner vi trappen opp til tårnstuen med takterrasse. Denne stuen er benyttet som stue og gjesterom over tid. Fra tårnstuen og takterrassen får man et flott skue over landskapet og omliggende områder.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har to bad, toalettrom og eget vaskerom. Hovedbadet ligger i første etasje, har adkomst fra entreen og egen adkomst fra hovedsoverommet. Badet har gjennomtenkte spesialløsninger som resten av boligen, fremstår som delikat og funksjonelt, og slipper både naturen og dagslyset inn i rommet.

Badet har silketrykte gulvfliser, og en variasjon på veggene av fliser i 15 x 15 cm og dekorativ mosaikk. Det er varme i gulvet og innfelte downlights i himlingen. Videre er det speil, overlys, samt en vaskebenk i herdet glass med søylevask i stål og Philippe Starck armatur. Toalettet er vegghengt.

Rommet har fokus på velvære, for her er det både åpen dusjnisje og et stort, nedsenket boblebad. Begge utstyrt med Vola-armaturer av Arne

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Jacobsen. Åpningsbare side- og takvinduer ved boblebadet tilfører en ekstra opplevelse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Bad 2<br/>Det andre badet ligger i andre etasje, har adkomst fra allrommet og ble enkelt modernisert i 2017. Badet har gulvbelegg og baderomsmaling på veggene. Det er speil, overlys, heldekkende servant på skuffemøblement, gulvmontert toalett og et åpent dusjhjørne.</p>                                                                                      | <p>kvalitet.</p> <p>Det andre soverommet har plass til en større seng. Rommets utforming gir plass til sittegruppe, og det er egen nisje med arbeidsplass og utsyn ned i hallen. Soverommet har opplegg for vann og avløp (i det innebygde skapet) som gjør at dette også kan fungere som en utvidelse av badet – eller som kjøkken i en eventuell ekstra hybel/leilighet.</p> | <p>Stabbur<br/>Stabburet er i daglig bruk, og innredet som hybel/ gjestebolig. I første etasje er det hybel-kjøkken med spiseplass og en dusjnisje med gulvvarme i hele 1. etg. I andre etasje er det toalettrom og en praktisk sovenisje med mulighet for sittemøbler eller kontormøblement. Stabburet har vært utleid i perioder til studenter og pendlere.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.<br/>Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.<br/>Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.</p>                                                                                                                                                                   |
| <p>Toalettrom<br/>Toalettrommet ligger i underetasjen og har adkomst fra gangen. Rommet har flislagt gulv med varme kabler, og dels trepanel, dels malt strie på veggene. Det er speil, servant og et gulvmontert toalett.</p>                                                                                                                                         | <p>Det tredje soverommet har god plass til både dobbeltseng og barneseng. Rommet har et vifteformet vindu og et lite luftervindu. Det fjerde soverommet har plass til dobbeltseng, sittegruppe og arbeidsplass. Rommet er fleksibelt og er benyttet til ungdomsavdeling, kontor og som tv-stue.</p>                                                                            | <p>Det er verdt å merke seg at eksisterende bygningsmasse er forberedt for flere boenheter og påfølgende mulige utleiemuligheter om dette skulle være ønskelig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Vaskerom<br/>Vaskerommet ligger også i underetasjen med adkomst fra gangen og det er videre utgang til verksted/hobbyrommet. Dette er et raust rom med plass til det man måtte ønske seg. Syrom og strykefasiliteter med mer er integrert i vaskerommet.</p>                                                                                                        | <p>Treningsrom, hobby og boder<br/>I underetasjen er det blant annet et treningsrom med gulvvarme og et lekerom/kontor i tilknytning til treningsrommet. Også dette rommet med gulvvarme. Et eget treningsrom passer kanskje perfekt inn i en travel hverdag.</p>                                                                                                              | <p>Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Innvendig &gt; Innvendige trapper<br/>Innvendige treverkstrapper.<br/>Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.<br/>Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.<br/>Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Soverom og garderobe<br/>Eneboligen har fem gode soverom, fordelt med ett i første og fire i andre etasje. Hovedsoverommet ligger i første etasje og har små, kuriøse luftervinduer på hver side av sengeplassen. Rommet har skyvedørsgarderobe, egen inngang til hovedbadet og direkte adkomst til et romslig kontor som også kan benyttes som walk-in closet.</p> | <p>Videre er det en matbod som er delt opp til lager for diverse og store frysebokser. Den ene boden er et større kjølerom med hyller, mens bod to er et vinrom og/eller tørrvarelager. Sentralt i underetasjen er det ytterligere en bod.</p>                                                                                                                                 | <p>Utvendig &gt; Dører<br/>Terrasse skyvedør med 2 lags isolerglass.<br/>Vurdering av avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.<br/>Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører. Døren(e) står foran utskiftning. Døren må byttes.<br/>Rekvirent gjør oppmerksom på at dette gjelder dør i tårn.</p> | <p>Våtrom &gt; Generell &gt; Bad<br/>Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og nedsenket hjørne boblebadekar.<br/>Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre våtrom, tilfredsstiller ikke dagens krav/bruk.<br/>Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan</p> |
| <p>Det ene soverommet i andre etasje har en spesialtegnet seng i hele skråtakets lengde for å utnytte plassen best mulig. Vinduet i dette rommet er en avbrutt halvbue som gir rommet en egen</p>                                                                                                                                                                      | <p>Hobbyrom/verksted ligger innenfor vaskerommet, og er utstyrt med vaskebenk, innredning og skaplass. Rommet benyttes til mindre verkstedarbeid, malingsrom, planting og hagearbeid. Det er også en hagebod benyttet til hageredskap, pottter og til det som enkelt skal ut og inn fra hagen. Hageboden har innvendig adkomst og utvendig adkomst via dør med kodelås.</p>    | <p>Innvendig &gt; Rom Under Terreng<br/>Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket selv om dette ikke gir en garanti for fuktskader. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking  
Saltak tekket med tretak, kreosot imp.  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Stedvis slitasje på bord.  
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Utvendig > Nedløp, beslag og kjettinger  
Takrenner og nedløp i stål/blekk samt treverksrenner.  
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
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. Snøfangere må monteres for å lukke avviket, dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon  
Bærende teglstein, bindingsverk samt tømmervegger. Fasader med teglstein og panel. Fra 1992-2000 ca. iflg. rekvirent.  
Vurdering av avvik: Eldre stamme, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik.  
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Eldre stamme samt bordkledning, ved åpning av konstruksjoner kan det registreres ytterligere avvik. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Utvendig > Vinduer  
Vinduer med 2 lags isolerglass. Takvinduer med 2 lags isolerglass. Vinduer med varerammer. 1+1 lags glass i kjeller.  
Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Eldre vinduer. Stedvis fuktmerker i karmen.  
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Eldre vinduer, utskiftninger og oppussing må påregnes.

Utvendig > Dører - 2  
Hvit profilert ytterdør. Dobbel rød profilert ytterdør. Terrasse skyvedører med 2 lags isolerglass. Hvit profilert ytterdør til kjeller.  
Vurdering av avvik: Eldre dører.  
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Eldre dører, utskiftninger og oppussing må påregnes på sikt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Tårnstue. Terrasse på ca. 7 m² med adkomst fra tårnstue.  
1 etg. Terrasse på ca. 20 m² med adkomst fra stue.  
2 etg. Terrasse på ca. 5 m² med adkomst fra stue.  
Vurdering av avvik: Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.  
Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  
Konsekvens/tiltak: Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Oppussing/rehabiliteringer kan påregnes.

Innvendig > Overflater  
Gulv med fliser, heltregulv, parkett og teppe. Vegger med panel, malte flater og teglstein samt synlig tømmer. Tak med malte flater og panel.  
Vurdering av avvik: Stedvis eldre overflater samt knirk i gulv og bom i enkelte fliser.  
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn  
Etg. skiller i treverk og støpt dekke på grunn.  
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innvendig > Pipe og ildsted  
Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom fra godkjent brann/feievesen. Stålpipes og teglsteinspipe. Ildsted på kjøkken, vedovn. Åpen peis peisstue. Peisovn i stue.  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.  
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendig > Innvendige dører  
Glatte finnerdør og treverksdører.  
Vurdering av avvik: Enkelte dører subber mot karm.  
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Justeringer må påregnes.

Våtrom > Ventilasjon > Bad  
Naturlig ventilasjon.  
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.  
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.  
Bad nede har mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger  
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. Kobber og plastrør. Variende årganger 1995-2018.  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Avløpsrør av plast. Variert årstall på rør 1995-2017. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon  
Ventilator på kjøkken. Spalteventiler i toppkarm på vinduer. Generelt eldre avlufting med klaffventiler. Det anbefales bedre avlufting. Vurdering av avvik: Ikke dagens krav til ventilasjon etc. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon samt innklima, det må foretas nærmere undersøkelser samt utbedringer for å oppnå dagens krav til ventilasjon. Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig.

Tekniske installasjoner > Varmesentral  
Luft til luft varmepumpe i stue i 1 etg. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
VVB på ca. 300 l. plassert i kjeller. Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Drenering  
Ukjent drenering. Trolig drenering med plastrør og knottplast som fuktsikring på mur. Drenering fra byggeår samt 1995. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det bør gjøres lokale tiltak. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger. Grunnmur med div. årstall. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Innsiden av grunnmuren har misfarging. Det er observert saltutslag i kjeller. Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft  
Plassbygget tak konstruksjon. Ifølge rekvirent er det tre inspeksjonsluker til loft i hovedhus: I tårnstue, fra gang i 2.etg. og utvendig over uteplass ved inngangs partiet. Konsekvens/tiltak Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kjeller med vaskekjeller, trimrom, lekerom boder, kjølerom, toalettrom, hobbyrom m.m. ikke målbare arealer, gulvflaten er ca. 90 m2.

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 31.05.2023 av Gunnar Lien Mårdalen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning, samt eventuelt å gjøre egne undersøkelser før eventuell budgivning. Nedenfor følger et utdrag av tilstandsrapporten og selgers egenerklæring.

**Innbo og løsøre**  
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

**Parkering**  
Det er parkering i en dobbelgarasje bygget i 2000 med carport og ellers godt med oppstillingsplasser på eiendommen.

Garasjebygget ble oppført i 2000 og er på hele 132 kvm og i en klasse for seg. Bygget ble pusset opp i 2017, går over to plan og har to motoriserte garasjeporter. Hele garasjen er støy- og brannisolert iht. gjeldende forskrifter med tanke på brannsmitte mot øvrig del av bygningen. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i garasjedelen, hvor det også er verksted og bod.

Andre etasje er uinnredet, men kan benyttes som kontor, atelier, eller da søkes til boligformål. Det er bla tegninger som viser en stor leilighet på ca. 90 kvm - eller to mindre enheter. Se vedlagte tegninger på side 95 og 96. Andre etasje har adkomst via egen trapp fra gårdsplassen og usjenert inngang mot øst fra hovedtunet. Ledninger for fremtidig vann og avløp er ført til et punkt utenfor bygningen.

**Forsikringsselskap**  
IF

**Polisenummer**  
5031310  
**Diverse**

Ett av alternativene for ny E16 (alternativ C) viser at traseen vil komme ca 600 meter sør for eiendommen / nærmere Årnes - om det alternativet skulle bli valgt. I såfall kan reisevei til Oslo, Gardermoen og Sverige bli ytterligere redusert.

Litt info vedr seksjonering:  
Fordeler: - Eiendommen er tilrettelagt slik at man ved behov kan dele huset i 2 boenheter.  
- Man kan tinglyse pant i hvert snr (hver seksjonseier kan pantsette sitt snr).  
Dersom eiendommen ikke lenger skal brukes som en seksjonert eiendom, kan seksjoneringen oppløses og slettes hos kommunen. Kommunen sender melding og oppheving til Kartverket. Dette utløser ikke dokumentavgift.

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.

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet og vedfyring. Det er stedvis panelovner, samt gulvvarme i stuen, treningsrommet, i lekerom/kontor og på badet i første etasjeog på toalett i kjeller. I tillegg er det en luft-til-luft varmepumpe fra 2014 i stuen. Det suppleres med peisovn i stuen, peis i peisestuen og en vedovn på kjøkkenet. Forøvrig er det gulvvarme og panelovner i stabburet og en luft-til-luft varmepumpe i garasjen.

Luftbehandling skjer ved naturlig og mekanisk ventilasjon. Varmtvannsbereder er på ca. 300 liter og er plassert i kjelleren. Sikringsskap har automat-

og skrusikringer. Det er flere sikringsskap i boligen.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 28 000

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer grunngebyr renovasjon, restavfall 140liter, papir 140 liter, feiegebyr, tilsynsgebyr brannforebygging, avløp og eiendomsskatt.

### Info eiendomsskatt

Konferer megler vedr dette beløpet.

### Info formuesverdi

Opplysninger om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

### Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet strøm, forsikringer, eiendomsskatt m.m

### Vannavgift

Kr 5 000

### Vannavgift år

2022

### Info vannavgift

Vann fra Årnes Vannverk A/L. Det er montert vannmåler i huset.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 11, seksjonsnummer 1 i Nes (Ak.) kommune.Gårdsnummer 150, bruksnummer 11, seksjonsnummer 2 i Nes (Ak.) kommune.  
**Tinglyste heftelser og rettigheter**  
På eiendommen (både snr 1 og snr 2) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3034/150/11/1:  
25.04.1957 - Dokumentnr: 1136 - Bestemmelse om kloakkledning  
Overført fra: Knr:3034 Gnr:150 Bnr:11  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2020 - Dokumentnr: 2486426 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Bestemmelse om felles anlegg for vann, kloakk og drenering  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2020 - Dokumentnr: 2486426 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2020 - Dokumentnr: 2486426 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1991 - Dokumentnr: 7328 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1 Snr: 2  
Formål: Bolig Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 17/35 Sameiebrøk: 9/26

25.06.2019 - Dokumentnr: 723803 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3034 Gnr:149 Bnr:1  
Gjelder også senere fradelte parseller.

22.04.2020 - Dokumentnr: 2364424 - Bestemmelse

om kloakkledning  
Rettighet hefter i: Knr:3034 Gnr:149 Bnr:1  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder også fremtidig fradelte parseller

BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING  
Rettighet hefter i: KNR: 3034 GNR: 149 BNR: 1  
Gjelder også fremtidig fradelte parseller  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
2020/2486426-5/200 20.05.2020.

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen. I den tidsperioden som denne ble utstedt var det helt normalt i Nes kommune å ikke utstede ferdigattester, men da midlertidige brukstillatelser. Punktene som er nevnt i den midlertidige brukstillatelsen er av selger for lengst utbedret og i orden. Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt på side 93.

**Vei, vann og avløp**  
Eiendommen er tilknyttet privat vann (Årnes Vannverk). Det er installert vannmåler. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

**Regulerings og arealplaner**  
Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med

hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

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

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

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

**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.

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

**Overtakelse**  
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

**Budgivning**  
Budgivning i forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
287 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 500 000,00))

304 542,- (Omkostninger totalt)

11 804 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 304 542

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

Selger har tegnet og betaler Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners. Det er kjøper som er dekket av forsikringen. Den dekker faste bokostnader med inntil kr. 15.000,- pr. måned i inntil 9 måneder, dersom kjøper ikke får solgt sin gamle bolig før overtakelse av ny bolig. Se forsikringsvilkår for mer informasjon.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket

avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17.085,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og panterett med urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for arbeid utført med kr 2.500,- pr time, oppad til kr 25.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes,  
Rådhusgata 26  
2150 Årnes  
Tlf: 639 12 692

**Salgsoppgavedato**

02.08.2023



# Tilstandsrapport

Seterstøvegen 308 og 306, 2150 ÅRNES

NES kommune

gnr. 150, bnr. 11, snr. 2

Areal (BRA): Enebolig 287 m<sup>2</sup>, Stabbur 17 m<sup>2</sup>, Garasje 132 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.05.2023 Rapportdato: 03.08.2023 Oppdragsnr.: 11483-1290 Referansenummer: DA1858

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Gyldig rapport  
03.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

## 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere en da dette ble bygget.

1 bad, wc og vaskerkjeller er eldre, oppussing/rehabiliteringer må påregnes. 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 boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av rekvirent.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr, skjegg/sølvkre eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

## Enebolig - Byggeår: 1919

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Saltak tekket med tretak, kreosot imp. Takrenner og nedløp i stål/blekk samt treverksrenner. Bærende teglstein, bindingsverk samt tømmervegger. Fasader med teglstein og panel. Fra 1992-2000 ca. idlg. rekvirent. Plassbygget tak konstruksjon.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Takvinduer med 2 lags isolerglass. Vinduer med varerammer. 1+1 lags glass.

Terrasse skyvedør med 2 lags isolerglass.

Hvit profilert ytterdør. Dobbel rød profilert ytterdør. Terrasse skyvedører med 2 lags isolerglass. Hvit profilert ytterdør til kjeller.

Tårnstue.  
Terrasse på ca. 7 m² med adkomst fra tårnstue.

1 etg.  
Terrasse på ca. 20 m² med adkomst fra stue.

2 etg.  
Terrasse på ca. 5 m² med adkomst fra stue.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv med fliser, heltregulv, parkett og tepper. Vegger med panel, malte flater og teglstein samt synlig tømmer. Tak med malte flater og panel. Etg. skiller i treverk og støpt dekke på grunn.

Peisovn i stue.

Innvendige treverkstrapper.

Glatte finnerdør og treverksdører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 2 etg.  
Bad med belegg på gulv og baderomsmaling på vegger. Toalett, servant og dusj. Hvit glatt innredning.

Bad 1 etg.  
Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og nedsenket hjørne boblebadekar.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Heltre profilert kjøkken med heltre benkeplate i kirsebær. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr og mikro. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Kobber og plastrør. Avløpsrør av plast.

Ventilator på kjøkken.

Luft til luft varmepumpe i stue i 1 etg.

VVB på ca. 300 l. plassert i kjeller.

Automat og skru-sikringer, flere skap i boligen.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, trolig blande jordmasser og leire i grunnen.

Ukjent drenering. Trolig drenering med plastrør og knottplast som fuktsikring på mur. Drenering fra byggeår samt 1995.

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer [Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

|          |        |       |       |
|----------|--------|-------|-------|
| Enebolig |        |       |       |
| ETASJE   | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 1 Etasje | 169    | 166   | 3     |
| 2 Etasje | 115    | 115   | 0     |
| Tårnstue | 3      | 3     | 0     |
| Kjeller  | 0      | 0     | 0     |
| Sum      | 287    | 284   | 3     |
| Stabbur  |        |       |       |
| ETASJE   | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 1 Etasje | 9      | 9     | 0     |
| Etasje   | 8      | 8     | 0     |
| Sum      | 17     | 17    | 0     |
| Garasje  |        |       |       |
| ETASJE   | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 1 Etasje | 65     | 0     | 65    |
| 2 Etasje | 67     | 0     | 67    |
| Sum      | 132    | 0     | 132   |

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Lovlighet [Gå til side](#)

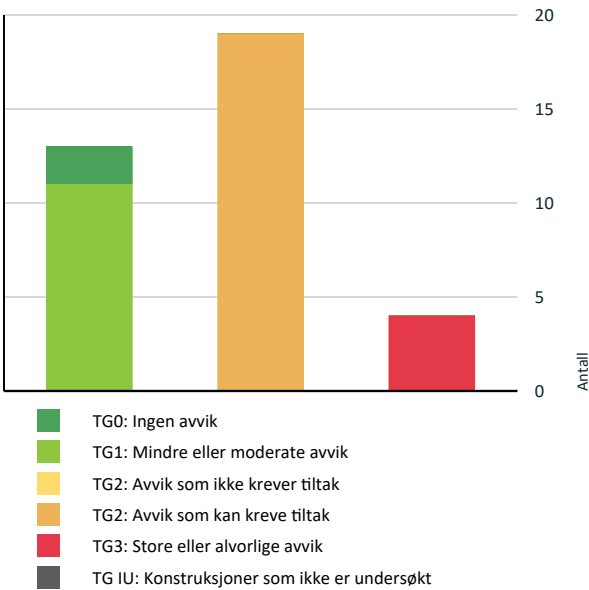
### Enebolig

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

Kjeller med vaskekjeller, trimrom, boder, kjølerom, toalettrom, hobbyrom m.m. ikke målbare arealer, gulvflaten er ca. 90 m2

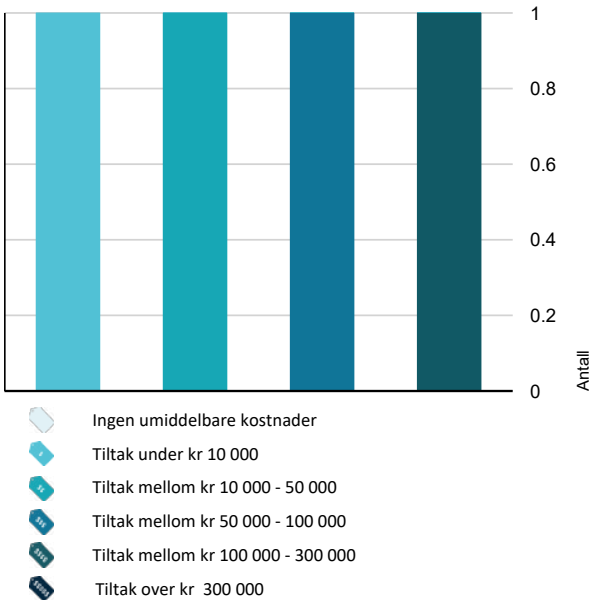
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefaels 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 eiendomsmegler.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Dører**  
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.  
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.  
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Innvendig > Rom Under Terreng**  
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Innvendig > Innvendige trapper**  
Det er ikke montert rekkverk.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Våtrom > Generell > Bad**

## Sammendrag av boligens tilstand

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

Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekkning**  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.  
Stedvis slitasje på bord.

**Utvendig > Nedløp og beslag**  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Utvendig > Veggkonstruksjon**  
Det er påvist andre avvik:  
Eldre stamme, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**  
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.  
Det er påvist andre avvik:

**Utvendig > Vinduer**  
Det er påvist andre avvik:  
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.  
Eldre vinduer. Stedvis fuktmerker i karmen.

**Utvendig > Dører - 2**  
Det er påvist andre avvik:  
Eldre dører.

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**  
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.  
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

**Innvendig > Overflater**  
Det er påvist andre avvik:  
Stedvis eldre overflater samt knirk i gulv og bom i enkelte fliser.

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**  
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Innvendig > Pipe og ildsted**  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Innvendig > Innvendige dører**  
Det er påvist andre avvik:  
Enkelte dører rubber mot karm.

**Våtrom > Ventilasjon > Bad**  
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger**  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**  
Det er påvist andre avvik:  
Ikke dagens krav til ventilasjon etc.

**Tekniske installasjoner > Varmesentral**  
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Tomteforhold > Drenering**  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

# Sammendrag av boligens tilstand

!

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**  
Grunnmuren har sprekkdannelser.  
Innsiden av grunnmuren har misfarging.  
  
Det er observert saltutslag i kjeller.

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1919

**Kommentar**  
Iflg. Rekvirent

**Anvendelse**  
Benyttes til bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

| Tilbygg / modernisering |               |                                                                                                       |
|-------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1950                    | Tilbygg       | Tilbygget mot vei og kjeller iflg. Rekvirent                                                          |
| 1980                    | Modernisering | Modernisering iflg. Rekvirent                                                                         |
| 1989                    | Tilbygg       | Utgravet resten av kjeller samt tilbygg mot jorder og løftet tak, byttet vinduer etc. iflg. Rekvirent |

## UTVENDIG

## Taktekking

TG 2

Saltak tekket med tretak, kreosot imp.



Årstall: 1992      Kilde: Eier

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
Stedvis slitasje på bord.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.  
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

## Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp i stål/blekk samt treverksrenner.

Årstall: 1995      Kilde: Eier

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**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.

Snøfangere må monteres for å lukke avviket, dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

# Tilstandsrapport

## Veggkonstruksjon 1 TG 2

Bærende teglstein, bindingsverk samt tømmervegger. Fasader med teglstein og panel. Fra 1992-2000 ca. idlg. rekvirent.

Årstall: 1995      Kilde: Eier

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
- Eldre stamme, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik.
- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Eldre stamme samt bordkledning, ved åpning av konstruksjoner kan det registreres ytterligere avvik. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

## Takkonstruksjon/Loft 1 TG 2

Plassbygget tak konstruksjon.

Årstall: 1995      Kilde: Eier

- Vurdering av avvik:**
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
  - Det er påvist andre avvik:
- Konsekvens/tiltak**
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
  - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Vinduer 1 TG 2

Vinduer med 2 lags isolerglass. Takvinduer med 2 lags isolerglass. Vinduer med varerammer. 1+1 lags glass.

Årstall: 1990      Kilde: Produksjonsår på produkt

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
  - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Eldre vinduer. Stedvis fuktmerker i karmen.
- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
  - Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Eldre vinduer, utskiftninger og oppussing må påregnes.

## Dører - 2 1 TG 2

Hvit profilert ytterdør. Dobbel rød profilert ytterdør. Terrasse skyvedører med 2 lags isolerglass. Hvit profilert ytterdør til kjeller.

Årstall: 1990      Kilde: Eier

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
- Eldre dører.
- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Eldre dører, utskiftninger og oppussing må påregnes på sikt.

# Tilstandsrapport

## Dører 1 TG 3

Terrasse skyvedør med 2 lags isolerglass.



- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
  - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
  - Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
  - Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
  - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Konsekvens/tiltak**
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
  - Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
  - Døren(e) står foran utskiftning.
- Døren må byttes
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger 1 TG 2

Tårnstue.  
Terrasse på ca. 7 m² med adkomst fra tårnstue.

1 etg.  
Terrasse på ca. 20 m² med adkomst fra stue.

2 etg.  
Terrasse på ca. 5 m² med adkomst fra stue.



- Vurdering av avvik:**
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
  - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konsekvens/tiltak**
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
  - Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
  - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
  - Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Oppussing/rehabiliteringer kan påregnes.

## INNVEDIG

# Tilstandsrapport

OverflaterTG 2

Gulv med fliser, heltregulv, parkett og tepper. Vegger med panel, malte flater og teglstein samt synlig tømmer. Tak med malte flater og panel.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis eldre overflater samt knirk i gulv og bom i enkelte fliser.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunnTG 2

Etg. skiller i treverk og støpt dekke på grunn.

Årstall: 1995      Kilde: Eier

- Vurdering av avvik:**
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
  - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Konsekvens/tiltak**
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

RadonTG 1

Radonmålinger er utført, verdier ligger under grenseverdier iflg. rekvirent.

Årstall: 2015      Kilde: Eier

Pipe og ildstedTG 2

Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom fra godkjent brann/feievesen.

Stålpipes og teglsteinspipe. Ildsted på kjøkken, vedovn. Åpen peis peisstue. Peisovn i stue.



- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rom Under TerrengTG 3

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.



- Vurdering av avvik:**
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
- Konsekvens/tiltak**
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport

Innvendige trapperTG 3

Innvendige treverkstrapper.



- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk.
  - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Konsekvens/tiltak**
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
  - Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
  - Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dørerTG 2

Glatte finnerdør og treverksdører.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte dører subber mot karm.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Justeringer må påregnes.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

Generell

Bad med belegg på gulv og baderomsmaling på vegger. Toalett, servant og dusj. Hvit glatt innredning.



Årstall: 2017      Kilde: Eier

Overflater vegger og himlingTG 1

Vegger med våtromsbelegg og takess i tak.

Årstall: 2017      Kilde: Eier

Overflater GulvTG 1

Ca. 30 mm fall til sluk fra terskel.

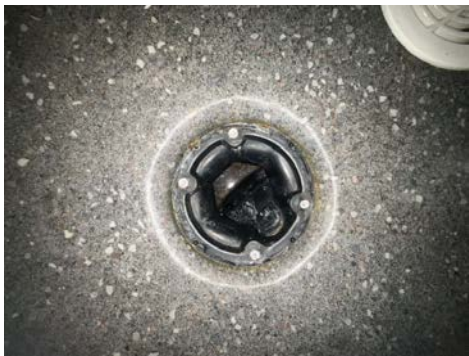
Årstall: 2017      Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk



Årstall: 2017      Kilde: Eier

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad med servant, toalett og dusj. Hvit glatt innredning.

Årstall: 2017      Kilde: Eier

## Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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. Ikke fuktutslag/synlige fuktmerker på tilstøtende konstruksjoner.

Årstall: 2017      Kilde: Eier

## 1 ETASJE > BAD

### Generell

TG 3

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og nedsenket hjørne boblebadekar.



Årstall: 1997      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk.

### Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket selv om dette ikke gir en garanti for fuktskader. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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. Ikke fuktutslag/synlige fuktmerker på tilstøtende konstruksjoner.

Årstall: 1997      Kilde: Eier

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Heltre profilert kjøkken med heltre benkeplate i kirsebær. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr og mikro. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.



Årstall: 2000      Kilde: Eier

## Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut.

Årstall: 2000      Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 2

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.

Kobber og plastrør. Variende årganger 1995-2018.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast. Variert årstall på rør 1995-2017.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## Ventilasjon

TG 2

Ventilator på kjøkken. Spalteventiler i toppkarm på vinduer. Generelt eldre avlufting med klaffventiler. Det anbefales bedre avlufting.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke dagens krav til ventilasjon etc.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilasjon samt inneklima, det må foretas nærmere undersøkelser samt utbedringer for å oppnå dagens krav til ventilasjon. Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig.

# Tilstandsrapport

Varmesentral

TG 2

Luft til luft varmepumpe i stue i 1 etg.

Årstall: 2014      Kilde: Eier

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank

TG 2

VVB på ca. 300 l. plassert i kjeller.



Årstall: 1998      Kilde: Eier

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
  - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
  - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 1

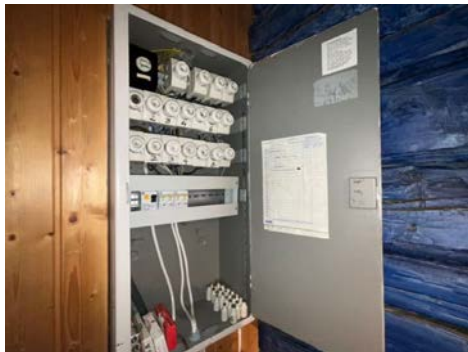
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Automat og skru-sikringer, flere skap i boligen.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2019    Kontinuerlig jobbing fra 1995-2019**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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?  
**Ja iflg. rekviert.**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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**



# Tilstandsrapport



Byggegrunn

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.

Ukjent byggegrunn, trolig blande jordmasser og leire i grunnen.

Drenering

TG 2

Ukjent drenering. Trolig drenering med plastrør og knottplast som fuktsikring på mur. Drenering fra byggeår samt 1995.

Årstall: 1995      Kilde: Eier

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
  - Det bør gjøres lokale tiltak.
  - Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Branntekniske forhold

TG 0

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

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 skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.

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

TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TO 2

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger. Grunnmur med div. årstall.



Årstall: 1954      Kilde: Eier

- Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
  - Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er observert saltutslag i kjeller.

- Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
  - Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Terrengforhold

TO 0

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TO 1

Årstall: 2005      Kilde: Eier

# Bygninger på eiendommen

| Stabbur                                                                             |                                                                         |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|  | <b>Anvendelse</b>                                                       |                                     |
|                                                                                     | <b>Byggeår</b><br>1935                                                  | <b>Kommentar</b><br>Iflg. Rekvirent |
|                                                                                     | <b>Standard</b><br>Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon |                                     |
|                                                                                     | <b>Vedlikehold</b><br>Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.           |                                     |

**Beskrivelse**  
Stabbur oppført på søylepunkt med maskinlaftet tømmer til antatt fast grunn eller stabile masser. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med tretak. Tømmeret er "søkketømmer" fra glomma iflg. Rekvirent. Stabburet er isolert. Vindu med 2 lags isolerglass. Stabburet er ikke videre vurdert/inspisert.

Stabburet er innredet med kjøkkendel, dusj og opphold i 1 etg. samt gulvvarme. 2 etg. med toalettrom og sovedel.

Stabburet har ikke fått full tilstandsanalyse men fremstår i god stand, stabburet tilfredstiller ikke dagens krav til boligrom, trappeadkomst, rekkverk etc.

Kjøkken med platetopp. Mindre dusjhjørne.

| Tilbygg / modernisering |           |                                     |
|-------------------------|-----------|-------------------------------------|
| 1990                    | Ombygging | Isolert og ombygget iflg. Rekvirent |

Garasje



**Anvendelse**  
Benyttes til garasje

**Byggeår**  
2010

**Kommentar**  
Iflg. Rekvirent

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**  
Garasje oppført med trebindingsverksvegger til antatt fast grunn eller stabile masser. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med teglstein. Fasade med panel og teglstein. Støpt dekke. 2 stk. el. garasjeporter. Deler av garasje er isolert, varmepumpe i "garasjedel". Garasjen er brannisolert og lydisolert mot 2 etg. iflg. Rekvirent. Slitt gulv, mose på taksteinCarport på siden av garasjen på ca. 18 m2. Garasjen er ikke videre vurdert/inspisert.

Uinnredet 2 etg. Klargjort for vann og avløp iflg. rekvirent.

Garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Tilbygg / modernisering

2017      Modernisering      Renovert og pusset opp, isolering, brannsikring etc. iflg. Rekvirent.

Arealer, byggetegninger og brannceller



**Hva er bruksareal?**  
  
BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)  
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



**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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

| Enebolig |                   |       |       |                                                                                             |                       |
|----------|-------------------|-------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|          | Bruksareal BRA m² |       |       |                                                                                             |                       |
| Etasje   | Totalt            | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                                                         | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1 Etasje | 169               | 166   | 3     | Entré , Bad , Soverom , Kontor ,<br>Peisstue , Kjøkken , Spisestue , Stue ,<br>Stue 2, Gang | Bod                   |
| 2 Etasje | 115               | 115   | 0     | Gang , Soverom , Stue , Bad , Soverom<br>2, Soverom 3, Stue 2, Soverom 4                    |                       |
| Tårnstue | 3                 | 3     | 0     | Tårnstue                                                                                    |                       |
| Kjeller  | 0                 | 0     | 0     |                                                                                             |                       |
| Sum      | 287               | 284   | 3     |                                                                                             |                       |

### Kommentar

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling 2009'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning av boligen.

Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet. Arealene er beregnet ihht rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom. Vurderingen av et roms kategori er i stor grad basert på skjønn.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Pga. boligens beskaffenhet er arealmåling på stedet utforderende og kan variere.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Kjeller med vaskekjeller, trimrom, boder, kjølerom, toalettrom, hobbyrom m.m. ikke målbare arealer, gulvflaten er ca. 90 m2

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

### Stabbur



|          | Bruksareal BRA m² |       |       |                              |                       |
|----------|-------------------|-------|-------|------------------------------|-----------------------|
| Etasje   | Totalt            | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)          | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1 Etasje | 9                 | 9     | 0     | Innredet med kjøkken og dusj |                       |
| Etasje   | 8                 | 8     | 0     | Annet                        |                       |
| Sum      | 17                | 17    | 0     |                              |                       |

### Kommentar

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling 2009'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning av boligen.

Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet. Arealene er beregnet ihht rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom. Vurderingen av et roms kategori er i stor grad basert på skjønn.

| Garasje  |                   |       |       |                     |                       |
|----------|-------------------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
|          | Bruksareal BRA m² |       |       |                     |                       |
| Etasje   | Totalt            | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1 Etasje | 65                | 0     | 65    |                     | Garasje , Bod , Bod 2 |
| 2 Etasje | 67                | 0     | 67    |                     | Bod                   |
| Sum      | 132               | 0     | 132   |                     |                       |

### Kommentar

Areal i 2 etg. vil bli mindre ved innredning.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

| Befaring  |                  |               |
|-----------|------------------|---------------|
| Dato      | Til stede        | Rolle         |
| 10.5.2023 | Gunnar Mårdalen  | Takstingeniør |
|           | Jan Ingar Nilsen | Rekvirent     |

Matrikkeldata

| Kommune                                                                                                              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal   | Kilde                                              | Eieforhold |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|---------|----------------------------------------------------|------------|
| 3034 NES                                                                                                             | 150  | 11   |      | 2    | 3000 m² | Areal er ca. tomten skal fradeles iflg. rekvirent. | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Seterstøvegen 308                                                                                  |      |      |      |      |         |                                                    |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Nilsen Jan Ingar                                                                             |      |      |      |      |         |                                                    |            |
| <b>Kommentar</b><br>Gnr og Bnr er seksjon 1 og 2. Snr. 1 tilhører Nilsen Jan Ingar og Snr. 2 tilhører Gurli Vagner . |      |      |      |      |         |                                                    |            |

Eiendomsopplysninger

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beliggenhet</b><br>Boligen ligger i Seterstøvegen med kort vei til Årnes sentrum, marka m.m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Adkomstvei</b><br>Privat via offentlig adkomst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Tilknytning vann</b><br>Privat vann. Årnes vannverk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ÅRNES VANNVERK SA<br>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 allmenntilgang som formål som basis.                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Tilknytning avløp</b><br>Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.<br><br>For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.                                                                                                                                            |
| <b>Regulering</b><br>Se kommunens planer i området                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Om tomten</b><br>Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger, trær, fontene/dam m.m. På tomten er det god plass til trampoline, ballspill m.m.<br><br>Belyste portstolper og ledlys i skilt, lagt el. kabler bort til innkjøring ved vei, jordkabler til fontene med stømmuttak, ny innkjøring i 2018 iflg. rekvirent.                                                                                                          |
| <b>Tinglyste/andre forhold</b><br>Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a 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 servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800. |

Bod i 1 etg. har proforma til bad/toalett. 1 Soverom i 2 etg. har proforma til kjøkken i skap.

Siste hjemmelsovergang

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| <b>Kjøpesum</b><br>675 000 | <b>År</b><br>1991 |
|----------------------------|-------------------|

Kilder og vedlegg

| Dokumenter       |            |                                                               |           |       |         |
|------------------|------------|---------------------------------------------------------------|-----------|-------|---------|
| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                                     | Status    | Sider | Vedlagt |
| Tegninger        | 10.05.2023 | Tegninger lagt frem av rekvirent, ikke stemplet fra kommunen. | Fremvist  | 0     | Nei     |
| Rekvirent        | 10.05.2023 |                                                               | Innhentet | 0     | Nei     |
| Statens Kartverk | 10.05.2023 |                                                               | Innhentet | 0     | Nei     |
| Egenerklæring    | 10.05.2023 |                                                               | Ikke vist | 0     | Nei     |
| Egenerklæring    | 10.05.2023 |                                                               | Ikke vist | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DA1858>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Årnes

Oppdragsnr.

1207230020

Selger 1 navn

Jan Ingar Nilsen

Selger 2 navn

Gurli Vagner

Gateadresse

Seterstøavegen 306/308

Poststed

ÅRNES

Postnr

2150

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 eiendommen?

År

1990

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

40

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF

Polise/avtalennr.

5031310

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

- 2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bla. total oppgradering bad 2.et. 2017. Maling, gulvbelegg, utstyr

Arbeid utført av

Norsk Varmegjenvinning, Roy Nilsen
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført av Roy Nilsen
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja
- 3

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

☒ Nei ☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☒ Nei ☐ Ja
- 6

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skyvedør til takterrasse må byttes. Utett/kondemnabel
- 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

Liten sprekk i teglforblending oppstod under bygging. Ingen endring.
- 9

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært mus
- 10

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

☒ Nei ☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontinuerlige oppgraderinger, utbedringer og modernisering ved behov.

Arbeid utført av

Mangdal Elektriske AS, Årnes Elektro AS, Bekkevold Elektriske 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

Elkontroll Elvia 2020. Krav om mindre utbedringer, bla. jording av armatur på bad 2. et. Utført av Årnes Elektro AS 2021
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Ja, kun av faglært

Varme-, støy- og brannisolert garasje. Egen branncelle. Nedforet himling. Elektriske installasjoner.

Geir Kingren, Årnes Elektro AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Tilrettelagt for boligformål i 2. etasje på garasje. Stabbur/gjestehus komplett innredet for boligformål. Hovedhus er klargjort for 2 boenheter.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

2 ganger i flere rom

21.1

Radonmåling

År

Verdi

2013

105

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

Document reference: 1207230020

Initialer selger: JIN, GV

3

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendigsloven § 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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1207230020

Initialer selger: JIN, GV

4

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Jan Ingar Nilsen | 0769001ac8c6e3aa0143014<br>d335bb36986a1f5c9 | 01.06.2023<br>09:31:03 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                  | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|---------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Gurli Vagner   | b7fb5a1cc68322b9ee417f24<br>fca7286d51101f1 | 01.06.2023<br>09:36:35 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1207230020

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

Trykt på selvkopierende papir

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |                                |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Kommune<br><b>Nes</b>                                                                                           | Midlertidig brukstillatelse<br>etter plan- og bygningeloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                           |                                |                           |
| Anmelder (navn, adresse)<br><b>Jan I. Nilsen<br/>2150 Arnes</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Byggherre (navn, adresse)<br><b>samme</b> |                                |                           |
| Midlertidig brukstillatelse er gitt for                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |                                |                           |
| Eiendom/byggested<br><b>Veiby</b>                                                                               | Gnr.<br><b>150</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bnr.<br><b>11</b>                         | Festenr.                       | Seksjonsnr.               |
| Spesifikasjon                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |                                |                           |
| Søknadsdato<br><b>10.07.90</b>                                                                                  | Arbeidets art<br><b>Ombygging/tilbygg</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           | Byggets art<br><b>Bolighus</b> |                           |
| Behandling/vedtak                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           | Vedtak dato<br><b>17.07.90</b> | Saksnr.<br><b>179/90R</b> |
| Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |                                |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> hele bygget <b>Areal : + 155m2</b>                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |                                |                           |
| <input type="checkbox"/> følgende del av bygget:                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |                                |                           |
| Ferdiggjøtt må begjæres når nedenstående arbeid er utført                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |                                |                           |
| Merknader                                                                                                       | 1. Ferdigstille hovedinngangsparti m/hall.<br>2. Ferdigstille kjellerrom m/takoverbygget kjellerutgang.<br>3. Montere permanent luftedør fra bad/dusj/w.c-rom<br>4. Montere loftsluke.<br>5. Overflatebehandle vegger og gulv i samtlige soverom 2.etg.<br>6. Ferdigstille div. listearbøide.<br>7. Montere samtlige takrennenedløp.<br>8. Planere terrenget med fall fra huset.<br>9. Manuellt håndslukkingsutstyr må monteres lett tilgjengelig |                                           |                                |                           |
| Dette arbeidet må være fullført innen (dato)<br><b>01.06.93</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |                                |                           |
| Underskrift                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Stempel/underskrift                       |                                |                           |
| Sted<br><b>Arnes</b>                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <br><b>Odd Hauge</b><br><b>Overing.</b>   |                                |                           |
| Dato<br><b>22.12.1992</b>                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |                                |                           |
| Kopi sendt til                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |                                |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> ansvars-<br>havende                                                         | Navn<br><b>Øistein Waal</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Adresse<br><b>2150 Arnes</b>              |                                |                           |
| <input type="checkbox"/> andre                                                                                  | Navn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Adresse                                   |                                |                           |
|                                                                                                                 | Navn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Adresse                                   |                                |                           |
|                                                                                                                 | Navn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Adresse                                   |                                |                           |

Jan Ingar Nilsen  
Seterstøavegen 308  
2150 ÅRNES

Deres ref.:

Vår ref.:

Saksbehandler:

Dato:

23/3057 - 2

Linda Bredesen

23.08.2023

Om ferdigattest for ombygging/tilbygg i 1993 - Gbnr 150/11 - Seterstøavegen 306

Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998. Dersom det ikke foreligger ferdigattest for slike tiltak vil det dermed heller ikke være mulig å få ordnet med ferdigattest.

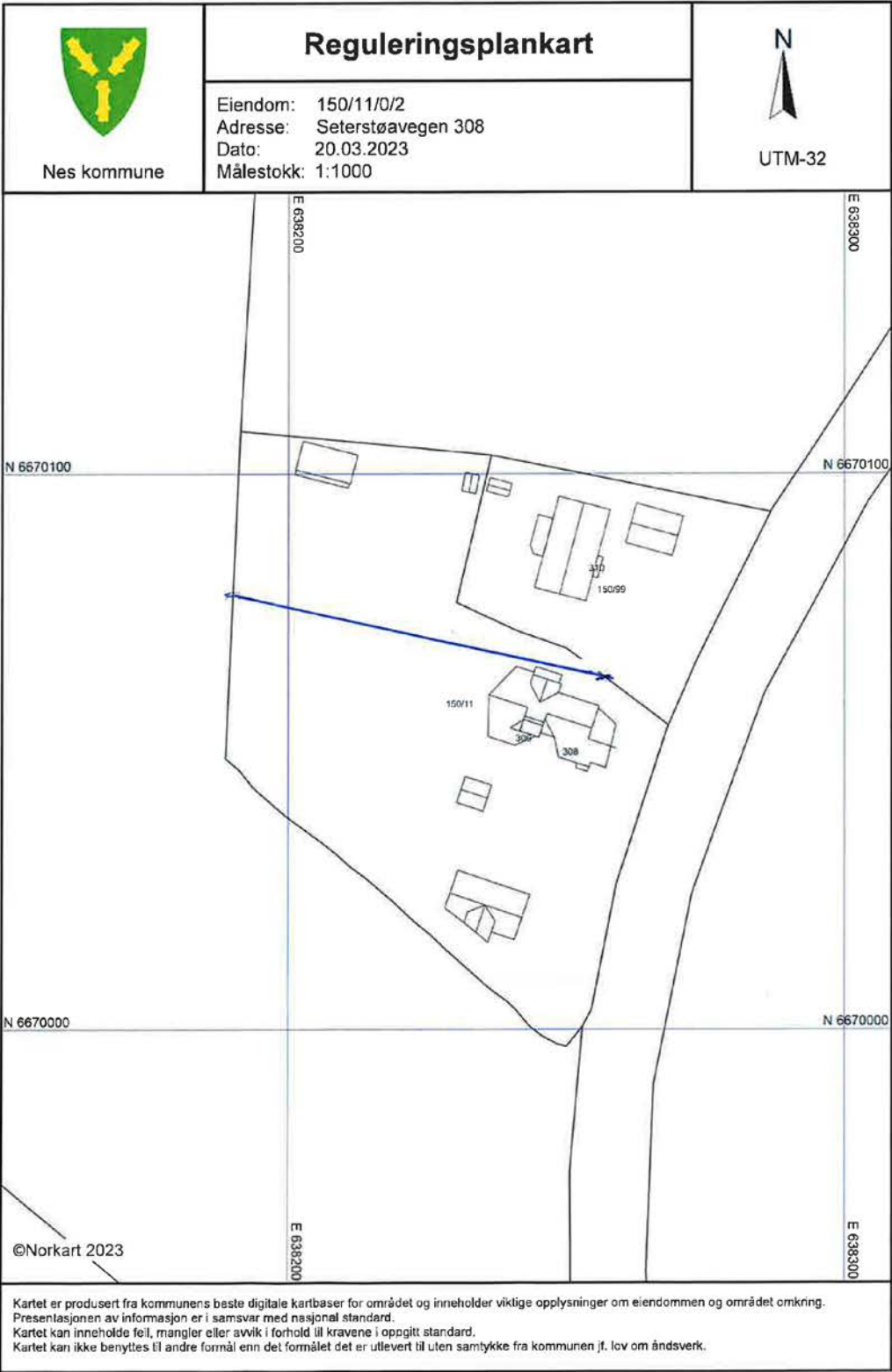
Det som blir ekstra viktig for deg og fremtidige eiere av boligen i Seterstøavegen 306 er at det foreligger midlertidig brukstillatelse. Da er boligen tillatt å ta i bruk.

Vi anbefaler deg å forhøre deg med megleren din for å få rådgivning om manglende ferdigattest og betydningen det har for salgsprosessen. Vedkommende bør ha vært borti dette tidligere, da plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd har vært i kraft en stund og gjelder over hele landet.

Med hilsen

Linda Bredesen  
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur







Unngå doble boutgifter. Denne boligen kan du trygt kjøpe før du har solgt din nåværende bolig.

# Dobbeltboligforsikret



Dekker ekstra boutgifter

9

Gjelder i inntil 9 mnd

Forsikringen har ingen egenandel og er gyldig i 12 mnd etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når du oppfyller følgende to krav:

1. Overtatt ny bolig.
2. Forsøkt å selge din gamle bolig gjennom eiendomsmegler i minst tre måneder.

Usikker på hva du kan få for din nåværende bolig, og hvor lang tid det vil ta å selge? Denne boligen selges med en økonomisk trygghet for deg som kjøper før du selv selger. Boligen er dobbeltboligforsikret, noe som betyr at du får hjelp til å dekke doble bo-utgifter dersom du blir sittende med to eiendommer over en periode.

Forsikringen er tegnet og betalt av selger, men det er du som kjøper som vil få utbetaling fra forsikringen.

Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder dersom du ikke får solgt din gamle bolig før overtakelse av den nye.

Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).

## Merk

Forsikringen opphører ved budaksept, og du må akseptere bud innenfor 90 % av markedsført prisantydning. Dersom du ikke aksepterer bud innenfor denne grensen, bortfaller muligheten for erstatning.

Forsikringen administreres av Söderberg & Partners og forsikringen er plassert hos forsikringsselskapet HDI Global Specialty SE. Skadebehandlingsselskapet er Claims Link.



# Aurskog SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte for kundene, lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn.

**Hos Åshild, Anders, Liv, Alf Marius, Anita, Lars og Hilde får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

**Vi samarbeider tett med Aktiv Årnes og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Årneskvartalet.**

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes



# 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**

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

|                                                                       |                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| Boligkjøperforsikring                                                 | Borettslag/aksjeleilighet:        | Kr 5 900  |
| • Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.                    | Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 900  |
| • Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.               | Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 900 |
| • Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig. |                                   |           |

|                                                                                                                                                                    |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Boligkjøperforsikring <b>PLUSS</b>                                                                                                                                 | Rettsområder du får hjelp med                       |
| • Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.                                                                                                                 | Samboeravtale, ektepakt og arv                      |
| • Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.                                                                                                            | Forbrukerkjøp og håndverkertjenester                |
| • Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.                                                                                              | Utleie og naboforhold                               |
| • Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.                                                                                                         | Tomtefeste, veirett og andre servitutter            |
| <b>PLUSS</b> gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner. | Plan- og bygningsrett                               |
| <b>PLUSS</b> kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.                       | Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg         |
|                                                                                                                                                                    | Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side |

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



|                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP. | Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. | Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no | Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Seterstøavegen 306/308  
2150 ÅRNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Årnes  
**Saksbehandler:** Rolf Wegar Gundersen

**Oppdragsnummer:** 1207230020

**Telefon:** 982 59 303  
**E-post:** rolf.gundersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 27.07.2023

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

