



aktiv.

Eidsvollvegen 1113, 2170 FENSTAD

**Nydelig småbruk i landlige
omgivelser kun 45 min fra Oslo
*6,6 mål tomt *Våningshus *Låve
m/verksted *Stabbur *Drivhus.**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164
E-post lise.blomberg@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 250 000,-
Omkostn.: Kr 182 600,-
Total ink omk.: Kr 7 432 600,-
Selger: Maria Remen Svendsen
Martin Krey Ellingsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 295/1017 kvm
Tomtstr.: 6623.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 14
Oppdragsnr.: 1205250230

Lev livet på landet og nyt hverdagen. Kun 45 min kjøring til Oslo.

Velkommen til Gullhaug på Fenstad – en eiendom som virkelig oppfyller drømmen om livet på landet. Her bor du fredelig og skjermet, med skog og mark rett utenfor døren, samtidig som Oslo, Gardermoen og andre sentrale fasiliteter ligger innenfor behagelig rekkevidde. Eiendommen er et sjarmerende småbruk med stor tomt, våningshus over tre plan, stor låve m/verksted, dobbelgarasje, stabbur – og ikke minst et koselig drivhus som setter prikken over i-en for den ekte småbruksfølelsen. Våningshuset har de senere år fått flere oppgraderinger. Her finner du bl.a. 3 soverom, 2 bad, 2 stuer, hall, kjøkken, separat wc, vaskerom, kjeller med potensiale og rikelig med lagringsplass.

Den romslige hagen byr på utallige muligheter – Her ligger alt til rette for et variert og innholdsrikt liv på landet!



Innhold

Velkommen2
Plantegning8
Om eiendommen34
Egenerklæring96
Energiattest 108
Forbrukerinformasjon 112
Budskjema 113

"Gullhaug"

Småbruket er beliggende i et landlig område, rett utenfor sentrumskjernen i Fenstad. Fenstad er et lite sted i Nes kommune som byr på vakker natur og rik tilgang på friluftaktiviteter. Skogen rett bak eiendommen byr på flotte turområder sommer som vinter, samt oppkjørte skiløyper i nærheten. Flotte turmuligheter med hest og hund.

Her får du en sjelden kombinasjon av klassisk sjarm, lune oppholdsrom og moderne fasiliteter. Boligen byr på romslige stuer, stilfull spisestue, praktisk vaskerom og en lys loftstue med mange bruksmuligheter. Ute kan du nyte flere solrike terrasser, en frodig hage med hyggelige sitteplasser og et unikt drivhus som skaper en magisk stemning året rundt.

Eiendommen har et innbydende tun, gode dyrkningsmuligheter og en atmosfære som virkelig må oppleves. Beliggenheten gir en fredelig og landlig atmosfære, samtidig som det er kort vei til skole, barnehage, butikk og øvrige fasiliteter.

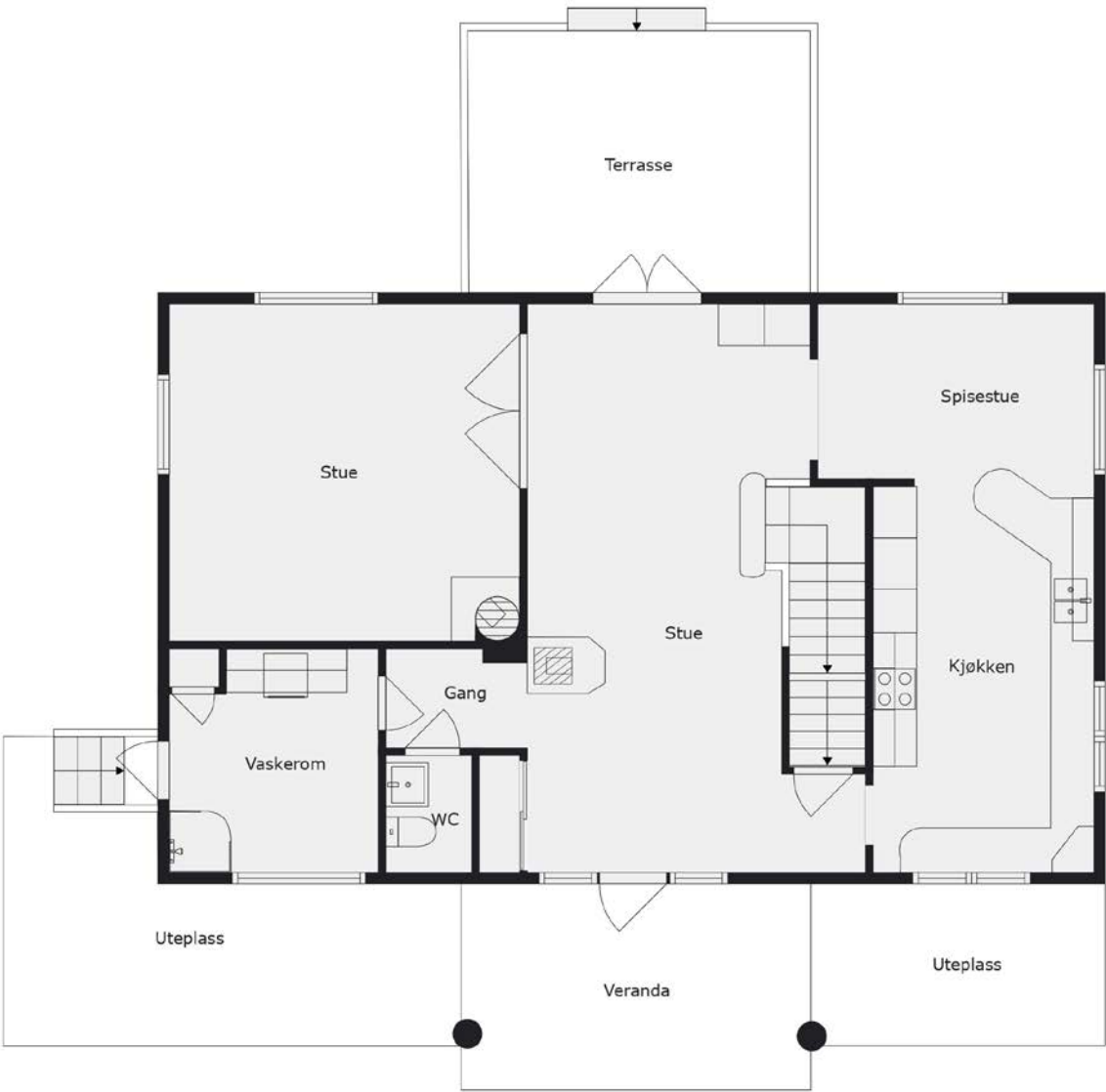




Lækker eiendom i Fenstad med nydelig kulturlandskap.
6.6 mål tomt.

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Velkommen...

Innbydende overbygd inngangsparti med skiferstein trapp. Hyggelig solrik uteplass ved inngangspartiet. Her kan du nyte dagen fra morgen til kveld.



Entre/hall

Hallen er særdeles romslig og det er plass til alt av nødvendigheter.

De fleste vegger og tak er nymalte i den senere tid.



Kjøkken

Stort kjøkken i egen sone med lysinnslipp fra flere himmelretninger og enkel adkomst til spisedelen.

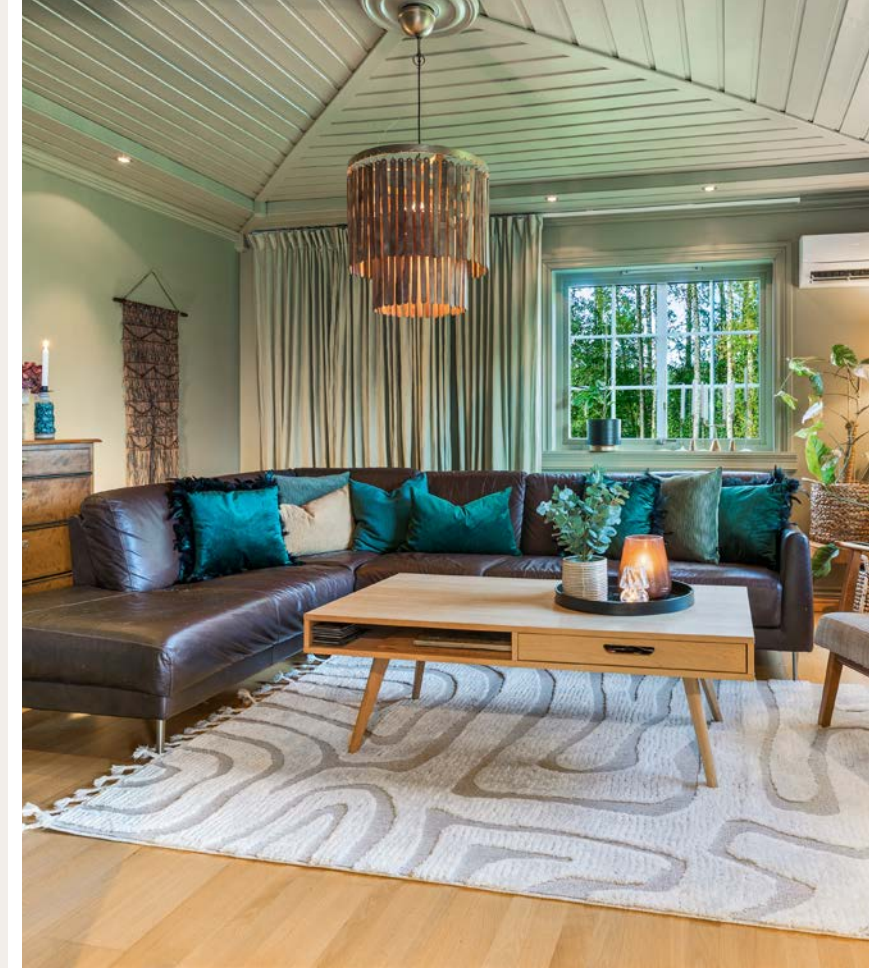
Lett adkomst fra både hallen og mot terrassen.





Stue

Lun og hjemmekoselig stue i hovedetasjen med downlightsbelysning og lekker grønnfarge på vegger og tak. Itillegg til hjørnepeis er det satt opp en varmepumpe.



Terrasse

Doble dører ut til overbygd terrasse - perfekt for sene sommerkvelder.
Vedlikeholdsfritt terrassegolv av nyere dato.
Trapp ned til hagen som er omkranset av skog.



Vaskerom

Separat vaskerom pusset opp i 2017 med egen utgang, beliggende i tilknytning til hallen. Downlights i tak og varmekabler i gulv.

I tillegg er det ekstra toalettrom i hallen.



2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Stue i 2. etasje

Flott plassbygd tretrapp laget av en møbelsnekker som tar deg videre opp til 2. etasje, hvor både luftig stue, soverommene, bad og kontor befinner seg.





Soverom

Stort og luftig soverom i 2. etasje med vinduer som gir godt med lysinnslipp.

Totalt er det tre gode soverom med garderobeinnredning.





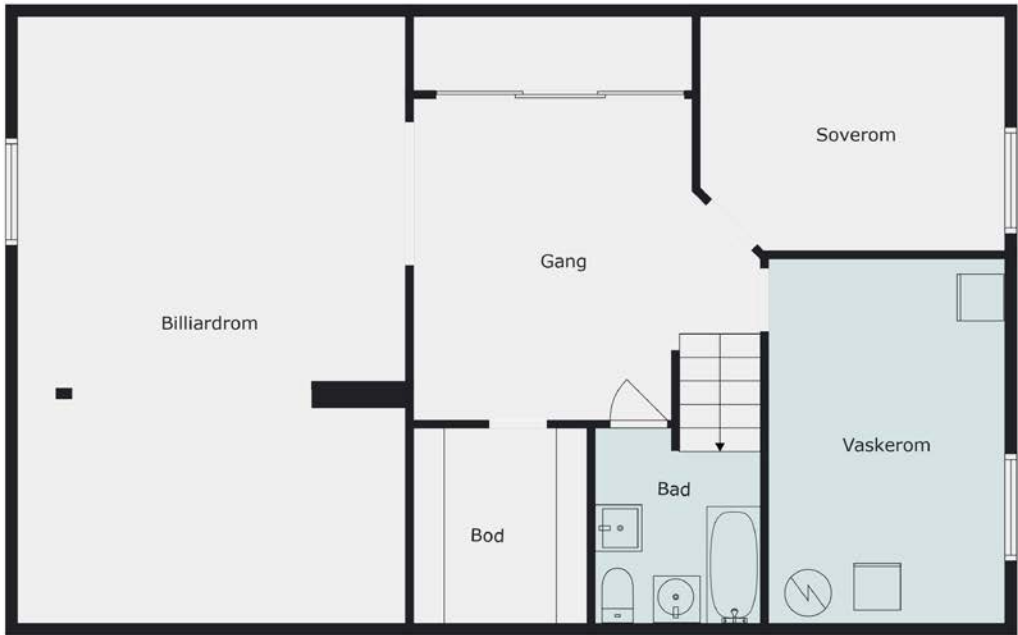
Bad

Pent baderom i 2. etasje (2007) i tilknytning til soveromsavdelingen. Baderommet har 60x60 gulvfliser med varmekabler og 30x60 veggfliser.



Flere muligheter i kjelleretasjen.

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Flotte utearealer som er skjermet med skog. Asfaltert adkomst på gårdstunet og plen rundt på eiendommen med bærbusker. Nytt drivhus i hagen som kan fritt benyttes til å dyrke grønnsaker og kose seg med mat og godt drikke. En eiendom som byr på mange muligheter.

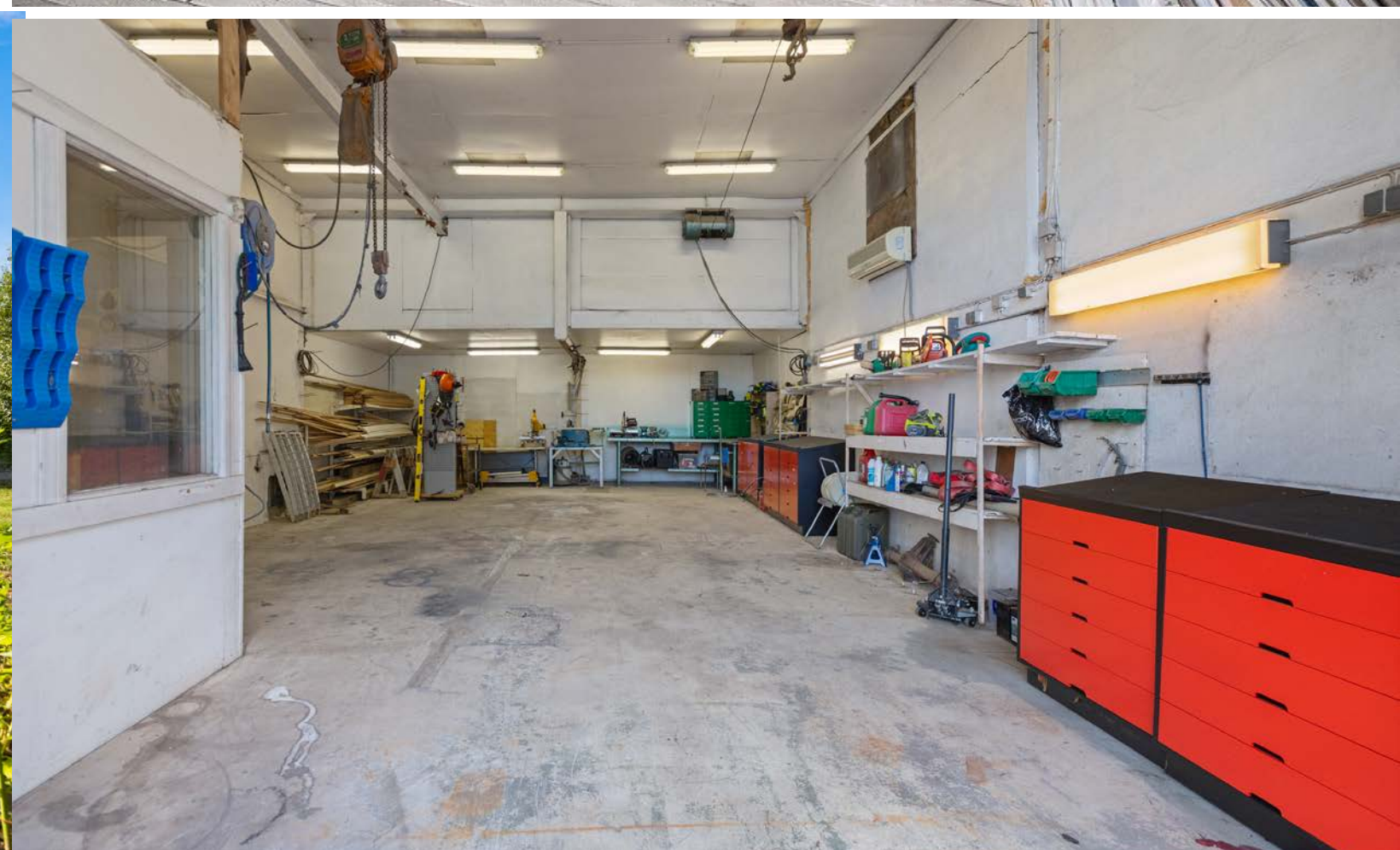
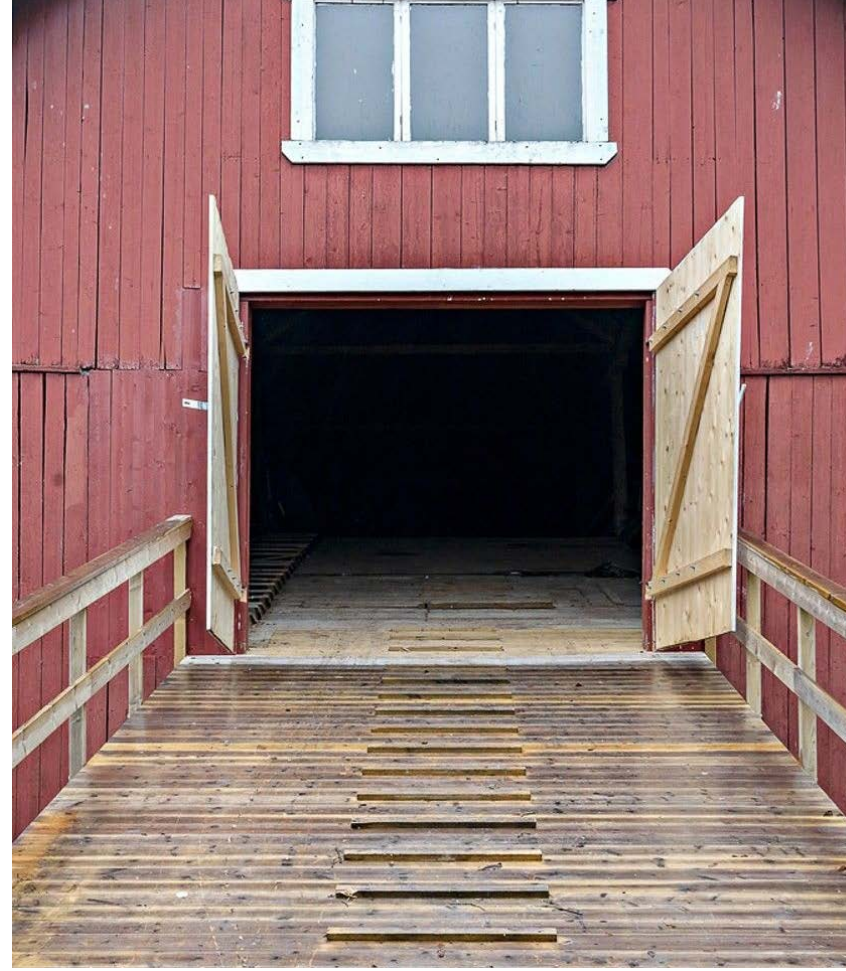




Låven på 648 kvm

Innholdsrik låve som er påbygd i 1997 og med ny låvebru i 2019.
Innredet med stort lager og verksted m/bla. smøregrav, vinsj, strøm, lys m.m.

2. etasje er uinnredet med bindingsverk.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 295 m²

BRA - e: 722 m²

BRA totalt: 1017 m²

TBA: 62 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 91 m² Hall, Innredet kjellerrom, Bod, Bad, Teknisk rom, Innredet rom

1. etasje

BRA-i: 97 m² Hall, Toalettrom, Vaskerom, Stue, Kjøkken

2. etasje

BRA-i: 107 m² Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kontor

TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 m²

2. etasje

11 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Garasje

Drivhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m²

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m²

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 373 m²

2. etasje

BRA-e: 159 m²

3. etasje

BRA-e: 115 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,35 m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,37 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,05 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6623.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en romslig og solrik tomt omgitt av vakkert kulturlandskap i Fenstad. Tomten byr på et flott asfaltert tun med god plass, frodig

hage med hyggelige sittegrupper, samt flere terrasser som gir optimale solforhold gjennom hele dagen. Her finner du også et sjarmerende drivhus, grønne plenarealer og gode muligheter for dyrking og hagestell. Beliggenheten gir en fredelig og landlig atmosfære, samtidig som det er kort vei til skole, barnehage, butikk og øvrige fasiliteter.

Beliggenhet

Småbruket er beliggende i et landlig område, rett utenfor sentrumskjernen i Fenstad. Fenstad er et lite sted i Nes kommune som byr på vakker natur og rik tilgang på friluftaktiviteter. Skogen rett bak eiendommen byr på flotte turområder sommer som vinter, samt oppkjørte skiløyper i nærheten. Flotte turmuligheter med hest og hund.

Gangavstand til bussholdeplass "Valstad". Buss til barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Nærbutikken med post i butikk på Joker samt bensinstasjon. Avstander til Jessheim og Gardermoen, ca 30 min, Eidsvoll ca 15 min, Årnes ca 20 min og Oslo ca 1 time. Buss fra riksveien til Eidsvoll, deretter tog der så tar det under 1 time og være på Oslo S. Kun 34 min med tog fra Eidsvoll stasjon.

Nes skianlegg byr på flotte turområder med oppkjørte skiløyper/lysløype, fiske- /og badevann, samt flotte turområder hele året. Det arrangeres flere skirenn hver vinter for barn og ungdom med lokalrenn og større renn. Anlegget har dessuten sprintløype, snowboardbakke og asfaltert rulleskiløype, samt egen innendørs smøreboder, arenabygg og kafeteria.

De finnes i tillegg 18-hulls golfbane i Vormsund, samt Fenstad Spa i nærområdet. Nes er en

kommune på Romerike med en rekke servedigheter og kulturskatter, for mer informasjon <https://www.nesak.kommune.no>

Adkomst

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

Bebyggelsen

Landlig område bestående primært av spredt bebyggelse. Nes kommune byr på vakkert kulturlandskap.

Bygningssakkyndig

Meglerpartner AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Taket er tekket med betongtakstein.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Vindskier og toppbord i treverk.

Yttervegg i isolert bindingsverk.

Stående utvendig trekledning. Byttet ut, etterisolert og lagt ny vindtett i 1991.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Revet og bygd ny 1991.

Trevinduer med 2-lags energiglass fra 1991.

Trevinduer med 2-lags energiglass fra 2017 i inngangsparti.

Ytterdører i profilert treverk med 2-lags energiglass.

Balkongdør fra 2017 med 2-lags energiglass.

Dobbel balkongdør fra 2017 med 2-lags energiglass.

Delvis overbygget veranda med utgang fra hall: Mur/ fundament i betong. Gulv i kompositt. Rekkverk og håndlist og øvrige konstruksjoner i treverk.

Balkong/veranda med utgang fra stue i andre etasje:
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Overbygget inngangsparti: Mur/fundament i betong.
Gulv: skiferfliser. Støpte søyler.
Trapp fra hovedinngang: Støpt og med skiferfliser.
Tapp fra annen inngang: Strekkmetall i trinn.
Håndlist i metall med gummi. Rekkverk i metall.
Trapp fra verande med utgang fra Hall: Treverk.

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Vegg: Malt trepanel. Ubehandlet trepanel. Malte plater. Tapet.
Gulv: Parkett. Laminat. Furu. Fliser.
Himling: Malt trepanel. Ubehandlet trepanel.
Deler av kjeller er ikke innredet.
Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over øvrige etasje:
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Murt pipe, antatt teglstein.
På loft er pipe rehabilitert med elementer.
Ildsteder er montert: Peisovn i gang. Peis i stue.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører: Malte profilerte. Umalte profilerte.
Tofløyet malt profilert med glass. Glatte finerte.

Tg3 - Store eller alvorlige avvik
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk

anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tg2 - Avvik som kreve tiltak
Utvendig > Taktekking
Det er avvik:
Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.

Utvendig > Nedløp og beslag
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Flassing på beslag er registrert. Det er ikke snøfangere på taket.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er avvik:
Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep
Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.
Småsprekker nederst på kledning er registrert.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:
Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg tørre verdier. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.
Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Knirk er observert.

Innvendig > Radon
Det er avvik:
Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er avvik:
Det er noe bruksslitasje og knirk i trapp.

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

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er avvik:
Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er avvik:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Det er avvik:
Det er stedhvis registrert tilnærmet flatt terreng inn mot grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:
Gulvet er tilnærmet flatt. Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Det er avvik:
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon
Det er avvik:
Det er ikke mekanisk avtrekk. Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling
Det er avvik:
Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er avvik:
Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er avvik:
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon
Det er avvik:
Det er ikke mekanisk avtrekk. Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er avvik:
Det er hull i platevegg på badet.

Tg2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
Utvendig > Vinduer
Det er avvik:
Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset. Det ble ikke observert punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Punktering kan likevel forekomme. Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Ja. Vi ser saltutslag mellom fliser på gulvet.

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

maur eller lignende?
- Ja. Skadedyr og insekter Det har vært mus i kjeller og på låve. Etter at vi installerte musesikring rundt hele huset opplever vi en drastisk nedgang i antall mus. Det er bier i låvevegg Råte Nordøstlig hjørne av tak på låve har råteskade.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Beskrivelse Installasjon av Ladeanlegg for EL bil. Arbeid utført av E.ON Norge AS.

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

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja. 8.3.2021 ble det utført tilsyn på el anlegget i hus og på låve.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ja. Lader er installert på vegg ved inngangsdør.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Hovedhus: Det er satt opp rekkverk på nedre terrasse plan, egeninnsats. Låve: Låven har nymalt fasade i 2025 ved egeninnsats. Bytte av panel enkelte steder på fasade på låve- egeninnsats. Stabbur: Byttet råteskadet bjelke under terrasse i stabbur.

Innhold
Enebolig:
1.etasje: Hall, Toalettrom, Vaskerom, Stue, Kjøkken
2.etasje: Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kontor
Kjeller: Hall, Innredet kjellerrom, Bod, Bad, Teknisk rom, Soverom

Standard
Velkommen til en flott og ærverdig eiendom i vakre Fenstad, omgitt av nydelig kulturlandskap. Her får du en sjelden kombinasjon av klassisk sjarm, lune oppholdsrom og moderne fasiliteter. Boligen byr på romslige stuer, stilfull spisestue, praktisk vaskerom og en lys loftstue med mange bruksmuligheter. Ute kan du nyte flere solrike terrasser, en frodig hage med hyggelige sitteplasser og et unikt drivhus som skaper en magisk stemning året rundt. Eiendommen har et innbydende tun, gode dyrkningsmuligheter og en atmosfære som virkelig må oppleves. Beliggenheten gir en fredelig og landlig atmosfære, samtidig som det er kort vei til skole, barnehage, butikk og øvrige fasiliteter.

Velkommen inn...

ENTRÉ | HALL
Boligen har et innbydende inngangsparti som er overbygd og har plass til sittegruppe. Vel inne har man en romslig hall med malte veggflater og parkett på gulv. Rommet er gjennomgående som gir godt med lysinnslipp og det er utgang til terrasse. I himling er det montert downlights. Klærne henges i skyvedørsgarderobe med speilfronter. I hallen er det en peisovn, noe som gir en lun atmosfære på kaldere dager.

KJØKKEN

Kjøkkenet er husets naturlige samlingspunkt – romslig, lyst og med vinduer fra flere himmelretninger som gir en hyggelig atmosfære gjennom hele dagen. Her finner du en plassbygd kjøkkeninnredning fra møbelsnekker, utført i heltre eik med benkeplater i heltre og robuste granittfliser. Løsningen kombinerer tradisjonell håndverkspreg med praktiske detaljer som oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.

Det er god plass til både matlaging og samvær, med rikelig skap- og arbeidsflate som gir utmerkede arbeidsforhold enten du lager hverdagsmiddag eller inviterer til større selskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som keramisk topp, stekeovn, oppvaskmaskin, micro og kjøl/frys, og har en naturlig forbindelse til spisestuen – perfekt når måltidene skal nytes i hyggelige omgivelser.

2 STUER

Stuen er et lunt og innbydende rom med ekstra takhøyde og store, lyse flater som gir en behagelig atmosfære. Her er det god plass til hele familien, enten det er hverdagshygge eller større sammenkomster som står på planen. Rommet er lett å møblere, med plass til både en innbydende sofagruppe og annet møblement som skaper den riktige hjemmekoselige følelsen. I hjørnet finner du en peis med innsats – et naturlig samlingspunkt som gir varme og stemning på kalde vinterkvelder og sprer en landlig sjarm i rommet.

I husets andre etasje finner du en romslig stue som byr på mange muligheter. Herfra er det tilgang til et tilknyttet rom med særpreg og sjarm, hvor de store vinduene slipper inn godt med lys og gir fin utsikt mot gårdsplassen. Rommet egner seg til flere formål – enten som et lunt bibliotek, et

hjemmekontor, boltreplass for de minste eller et stille rom for fordypning. Fra stuen er det også utgang til en solrik balkong på ca. 11 kvm, et perfekt sted å nyte utsikten over eiendommen og omgivelsene. Hele etasjen har en åpen og hjemmekoselig atmosfære som inviterer til både fellesskap og roligere stunder.

3 SOVEROM

Boligen har tre romslige soverom, alle plassert samlet i andre etasje. Rommene har trevegger og er malt i lyse, rolige farger som harmonerer fint med husets opprinnelige stil og skaper en lun atmosfære.

Hvert rom byr på god plass til ønsket sengestørrelse, nattbord og garderobeløsning. Flere av rommene har i tillegg plassbygde skap som gir praktisk oppbevaring samtidig som den klassiske våningshusfølelsen bevares. Soverommene har en behagelig og tidløs karakter – perfekte som foreldresoverom, barnerom eller gjesterom.

BAD | TOALETTROM | VASKEROM

I andre etasje, i tilknytning til soverommene, finner du et lyst og pent badrom. Her er det lagt sorte gulvfliser med varme som står i fin kontrast til de lyse veggflisene. Downlights i himlingen og naturlig lys fra vindu skaper en behagelig atmosfære. Rommet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med belysning, veggmontert toalett og dusjkabinett.

I første etasje ligger et romslig vaskerom med egen utgang – en svært praktisk løsning for både små og store husholdninger. Rommet er innredet med fliser på gulvet, downlights i taket, god skap- og benkeplass, utslagsvask, speil, dusjkabinett og

opplegg for vaskemaskin. Her er det enkelt å håndtere klesvask og andre hverdagsoppgaver.

I samme etasje finner du et separat toalettrom med servant og toalett – praktisk plassert i nærheten av oppholdsrommene.

I underetasjen ligger ytterligere et badrom med servant, speilskap, toalett og badekar med dusjløsning. Dette rommet byr på muligheten for et avslappende bad, samtidig som det dekker behovene til en stor familie eller gjester.

LÅVE

På tomten står en stor låve på totalt 648 kvm, fordelt over tre plan. Låven er innredet til lagring og stort verksted i 1. etasje med blant annet smøregrav, vinsj, strøm, lys, m.m. 2. etasje med uinnredet bindingsverk.

STABBUR

Stabbur oppført i 1997 med stubbloftskonstruksjon, åstak i trekonstruksjon tekket med gress og yttervegger med laftet tømmer.

DRIVHUS

Lekker drivhus oppsatt i 2023 på støpt plate på mark. Murt sokkel med glass i vegger, dør og tak.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2020: Skiftet kobberrør og el opplegg til varmtvannsbereder. Dusjkabinett i badrom. Montert balkong, samtidig overflatebehandlet rekkverk. Støpt såle til stabbur samt nye pilarer. Overflatebehandlet enebolig inkl. Vinduer, dobbeltgarasje og stabbur.
2019: Låvebru.
2017: Vaskerom er pusset opp med blant annet varmekabler, innredning, dusjkabinett, toalett, downlights m.m. Fagfolk/egeninnsats. Skiftet motor til varmepumpe.
Ca 2016: Terrasse med kompositt terrassegulv. Ekstra høy port i låven.
2010: Asfaltert gårdsplass. Ny grunnbur og drenering rundt bolig iflg. eier. Skyvedørsgarderober.
2007: Badrom i 2 etasje. Arbeider gjort av fagfolk. Peisovn.
2005: Innvendig trapp til 2 etasje. Møbelsnekker/familie. Pusset opp stue. Fagfolk/egeninnsats. Monter downlights i stue iflg eier.
2004: Plassbygd eikekjøkken av møbel snekker. Arbeider gjort av fagfolk. Parkettgulv. Arbeider gjort av fagfolk/familie.
Ca 2010: Asfalt på gårdsplass.
1997: Tilbygd låve, med støpt gulv og varmekabler.
Ca 1996: Asfalt på gårdsplass. Pusset opp låven med blant annet støpt dekke, ekstra bæring med jerndragere(verksted), plater på vegg- og himlingplater, utvendig kledning mot sør og vest,

m.m.
1992/1991: Gravd ut grunn i kjeller, støpt dekke, grunnmur og drenering. Fagfolk. Fjernet opprinnelig inngangsparti og bygd på nytt med bibliotek i 2 Etasje.
1991: Fjernet opprinnelig takkonstruksjon og bygd ny takkonstruksjon. Fjernet utvendig kledning og vindtetting inn til bindingsverk. Etterisolering, vindtetting og kledning. Vinduer og ytterdører. Arbeider gjort av fagfolk/familie.

Delvis informasjon er gitt av tidligere eier av eiendommen.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap
LO favør husforsikring

Polisenummer
23867869

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

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som

tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Oppvarming består av varmepumpe luft/luft i stue og gang, vedfyring og strøm.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I låven er det tre sikringsskap. Samtlige har automatsikringer.

Energikarakter
D

Energifarge
Gul

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 7 250 000

Kommunale avgifter
Kr 25 109

Kommunale avgifter år
2025

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

Eiendomsskatt
Kr 3 675

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten er medregnet i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær
Kr 1 077 542

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 310 167

Formuesverdi sekundær år
2023

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

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 7, bruksnummer 14 i Nes kommune.

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

3228/7/14:
06.12.1966 - Dokumentnr: 4918 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3228 Gnr:7 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1900577 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:7 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 195777 -

Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:7 Bnr:14

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgerlig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak.

Det er mottatt godkjente tegninger av 1. og 2.etasje fra kommunen datert 17.12.1992 i forbindelse med fasadeendring/tilbygg av inngangsparti.
- Toalettrom og vaskerom i 1.etasje er registrert som disp. og er ikke bruksendret hos kommunen.
- Bad i 2.etasje er registrert som disp. og er ikke bruksendret hos kommunen.
- Flyttet dør til et soverom i 2.etasje.
- Etablert vegg til ekstra stue i 2.etasje.

Det foreligger ikke tegninger av kjelleretasjen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Eiendommen har privat septikanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert og følger kommunenplan for Nes kommune 2024-2036.
Delareal 6 623 m2
KPHensynsonenavn: Fareområde
KPFare: Ras- og skredfare
Delareal 6 623 m2
Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Delareal 6 623 m2
KPAngittHensyn: Hensyn landskap
KPHensynsonenavn: H_550

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,

gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
7 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger
181 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

182 600 (Omkostninger totalt)
198 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
201 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 432 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 448 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 451 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 182 600

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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. Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
7 500 Garantipremie/inneståelse
4 000 Kommunale opplysninger
26 490 Markedspakke 23000,- + drone kr 3490,- tot kr
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
20 000 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse per stk.2 gratis visninger inkl i provisjon utover dette kr 2500,-
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistås av

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

04.09.2025

Nabolagsprofil

Eidsvollvegen 1113

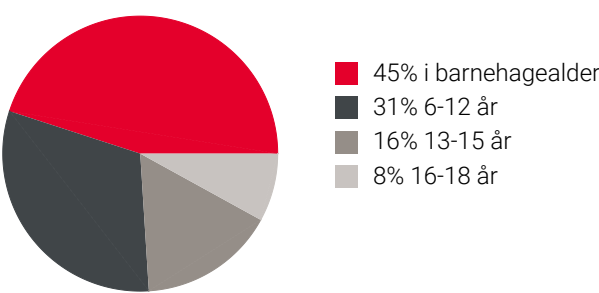
Offentlig transport

Valstad	3 min
Linje 441, 461	0.3 km
Eidsvoll stasjon	13 min
Linje RE10, RE11, R12, R13	12.2 km
Oslo Gardermoen	27 min

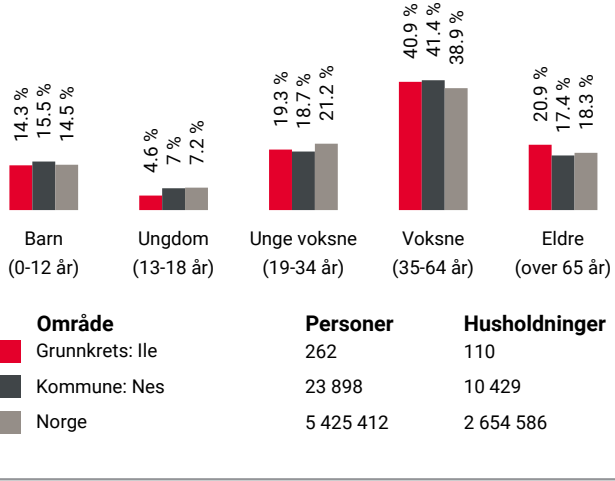
Skoler

Fenstad skole (1-7 kl.)	4 min
193 elever, 12 klasser	4.5 km
Hoppensprett barne- og ungdomsskole B...	9 min
104 elever, 8 klasser	8.9 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
433 elever, 24 klasser	12.1 km
Eidsvoll videregående skole	14 min
700 elever	12 km
Nes videregående skole	20 min
600 elever, 39 klasser	17.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

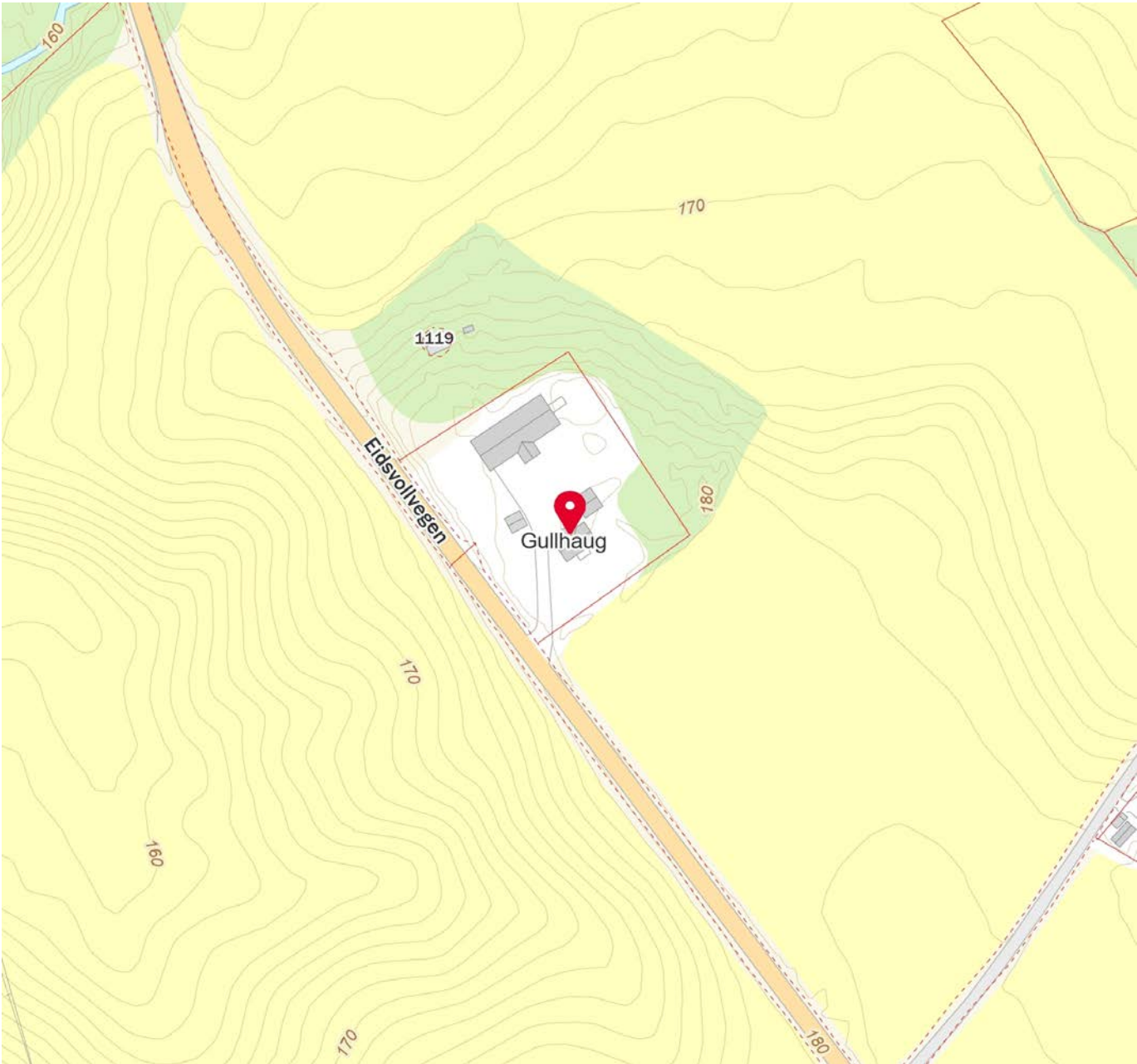
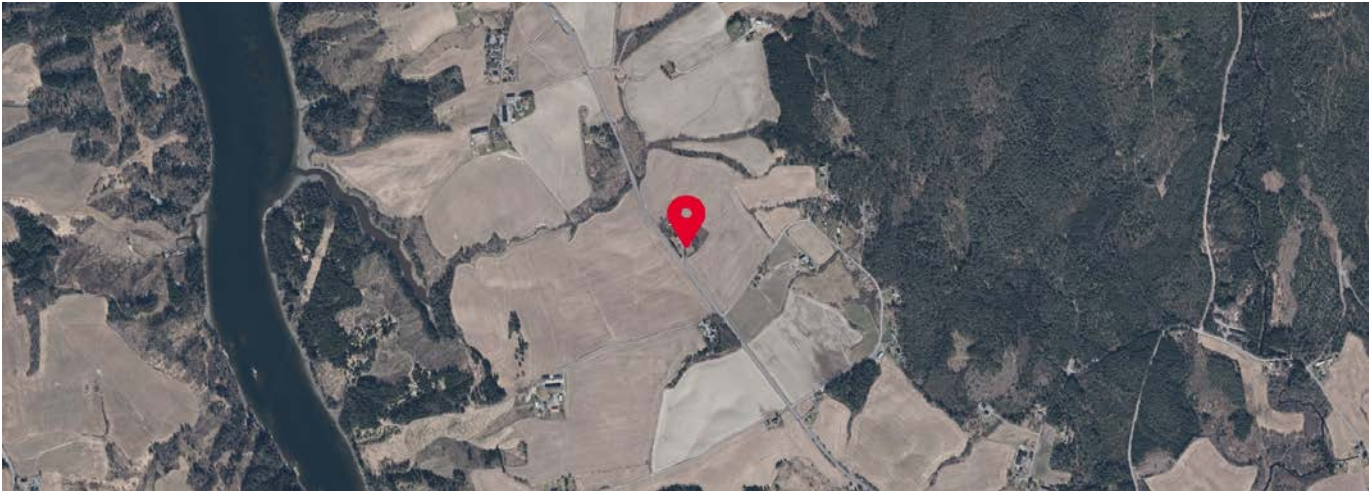
Espira Fenstad barnehage (0-5 år)	3 min
70 barn	3.2 km
Hoppensprett Brårud (0-5 år)	9 min
34 barn	8.9 km
Knausen Fus barnehage (0-5 år)	9 min
81 barn	10.1 km

Dagligvare

Joker Fenstad	4 min
Post i butikk, PostNord	3.9 km
Joker Brårud	7 min
PostNord, søndagsåpent	8 km

Sport

Fenstad skole	4 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	4.5 km
Fenstad stadion	5 min
Ballspill, fotball	4.4 km
Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	11 min
Spenst Årnes	17 min



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Eidsvollvegen 1113, 2170 FENSTAD  NES kommune
 gnr. 7, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 1017 m² BRA-i: 295 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 Rapportdato: 01.09.2025 Oppdragsnr.: 22537-1057 Referansenummer: AR1423
Foretak: MEGLERPARTNER AS Takstingeniør: Ola Kjeldsberg Vår ref:



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

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no
455 04 110

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:
Bolig med primær-areal på 259 m² over tre plan.
Veranda og balkong, samt ovebygd inngangsparti.
Garasje med 2 biloppstillingsplasser.
Låve/verksted.
Laftet Stabbur.
Drivhus.

STANDARD:
Boligen er fra 1954, og modernisert i senere tid.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av varmepumpe luft/luft i stue og gang, vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Stor eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG
Taket er tekket med betongtakstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.
Yttervegg i isolert bindingsverk.
Stående utvendig trekledning. Byttet ut, etterisolert og lagt ny vindtett i 1991.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Revet og bygd ny 1991.
Trevinduer med 2-lags energiglass fra 1991.
Trevinduer med 2-lags energiglass fra 2017 i inngangsparti.
Ytterdører i profilert treverk med 2-lags energiglass.
Balkongdør fra 2017 med 2-lags energiglass.
Dobbel balkongdør fra 2017 med 2-lags energiglass.
Delvis overbygget veranda med utgang fra hall: Mur/fundament i betong. Gulv i kompositt. Rekkverk og håndlist og øvrige konstruksjoner i treverk.
Balkong/veranda med utgang fra stue i andre etasje: Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Overbygget inngangsparti: Mur/fundament i betong. Gulv: skiferfliser. Støpte søyler.
Trapp fra hovedinngang: Støpt og med skiferfliser.
Tapp fra annen inngang: Strekkmetall i trinn. Håndlist i metall med gummi. Rekkverk i metall.
Trapp fra verande med utgang fra Hall: Treverk.

INNVEDIG
Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Vegg: Malt trepanel. Ubehandlet trepanel. Malte plater. Tapet.
Gulv: Parkett. Laminat. Furu. Fliser.

Himling: Malt trepanel. Ubehandlet trepanel.
Deler av kjeller er ikke innredet.
Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over øvrige etasje: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Murt pipe, antatt teglstein.
På loft er pipe rehabilitert med elementer.
Ildsteder er montert: Peisovn i gang. Peis i stue.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører: Malte profilerte. Umalte profilerte. Tofløyet malt profilert med glass. Glatte finerte.

VÅTROM
Vaskerom
Vegg: Malt strie.
Himling: Malt trepanel, med spottere.
Gulv: Fliser, med varme.
Innredning med glatte fronter. Laminert benkeplate. Nedfelt vaskekum. Ett-greps blandebatteri. Avsatt plass til vaskemaskin.
Dusjkabinett. Ventil i vindu.

Bad
Gulv: Fliser, med varme
Vegg: Fliser.
Himling: Malt panel.
Plastsluk.
Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant. Ett-greps blandebatteri. Speil over med tilhørende belysning.
Dusjhjørne med glassvegger. Gulvmontert toalett. Ventil i vindu.

Bad i kjeller
Rommet står foran en totalrenovering.

KJØKKEN
Kjøkken i heltre eik med profilerte fronter. Benkeplater i heltre. Benkeplate med fliser i granitt. Nedfelt oppvaskum i rustfritt stål. Ett-greps blandebatteri. Integrert koketopp, komfyr, mikrobølgeoven og kjøl/frysr. Granittfliser mellom benk og overskap.
Mekanisk avtrekk over kokesone.

SPESIALROM
Toalettrom
Vegg: Malt panel.
Himling: Malt panel.
Gulv: Malte fliser.
Gulvmontert toalett. Enkel servant med ett-greps blandebatteri.
Speil over.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Mekanisk ventilasjon på kjøkken. Varmepumpe luft/luft montert i stue antatt 2022. Varmepumpe luft/luft montert i gang. Panelovn i kjøkken. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert på teknisk rom. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjeller. - Røykvarsler - Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD
Tomten er flat.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

- Låve
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

- Stabbur
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

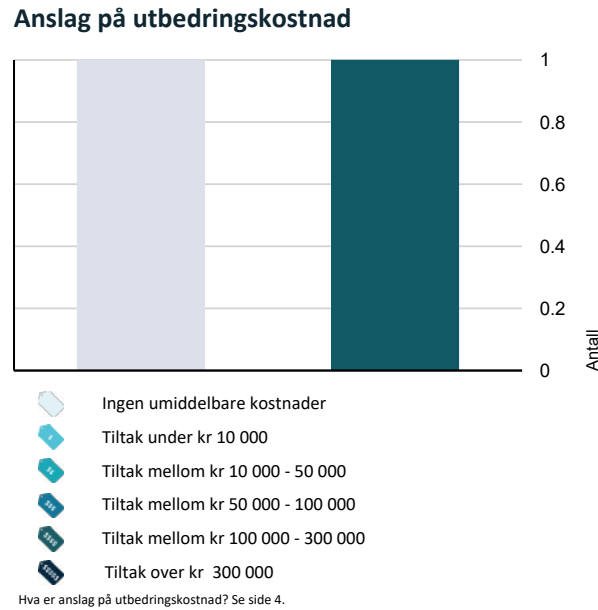
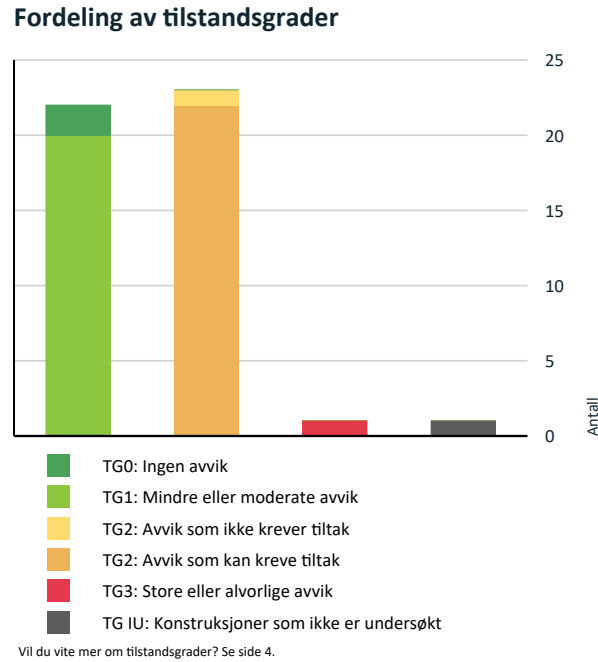
Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

- Drivhus
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

- Garasje
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

- Enebolig
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand



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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Det er avvik:
Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og leker, vindskier osv.

Utvendig > Nedløp og beslag
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
Flassing på beslag er registrert. Det er ikke snøfangere på taket.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep
Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Småsprekker nederst på kledning er registrert.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg tørre verdier. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Knirk er observert.

Innvendig > Radon

Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje og knirk i trapp.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er avvik:

Det er stedhvis registrert tilnærmet flatt terreng inn mot grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv

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

Gulvet er tilnærmet flatt. Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon

Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekk. Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv

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

Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon

Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekk. Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er avvik:

Det er hull i platevegg på badet.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset. Det ble ikke observert punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Punktering kan likevel forekomme. Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningskroppen er etterisolert og det er skiftet vinduer etter opprinnelig byggeår. Energimerkingen som er gjort tar hensyn til de utførte tiltakene i noe begrenset omfang. Det betyr at karakteren sannsynligvis er noe bedre enn angitt. For å få en korrekt energimerking av bygget må det gjøres en "avansert" beregning. Det kan likevel være potensial for ytterligere energiøkonomiske tiltak på bygningen. Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

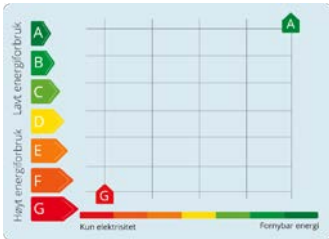
•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Ombygd i 1991. Opplyst på befaringsdagen

Anvendelse

Enebolig

Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringsdagen.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2025 Oppgradering Malt vegger og tak på kjøkken, i hall og rekkverk på verandaen i 2. etasje. Opplyst av eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er besikket fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt.

Årstall: 1991 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Årstall: 1991 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Flassing på beslag er registrert. Det er ikke snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes. Snøfangere anbefales montert.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Stående utvendig trekledning. Byttet ut, etterisolert og lagt ny vindtett i 1991, ifgl. tidligere salgsrapport.

Vurdering av avvik:

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

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Småsprekker nederst på kledning er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Revet og bygd ny 1991. Konstruksjonene er inspirert fra luke. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Årstall: 1991

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Vinduer - 2

Trevinduer med 2-lags energiglass fra 2017 i inngangsparti.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass fra 1991, Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset. Det ble ikke observert punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Punktering kan likevel forekomme. Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører med vinduer. Oppgraderinger/utskiftninger bør etter hvert påregnes. Utskifting av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

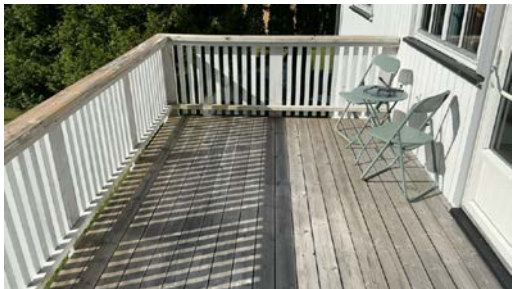
Ytterdører i profilert treverk med 2-lags energiglass.
Balkongdør fra 2017 med 2-lags energiglass.
Dobbel balkongdør fra 2017 med 2-lags energiglass.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget veranda med utgang fra hall: Mur/fundament i betong. Gulv i kompositt. Rekkverk og håndlist og øvrige konstruksjoner i treverk.
Balkong/veranda med utgang fra stue i andre etasje: Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Overbygget inngangsparti: Mur/fundament i betong. Gulv: skiferfliser. Støpte søyler.
Verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Trapp fra hovedinngang: Støpt og med skiferfliser.
Tapp fra annen inngang: Strekkmetall i trinn. Håndlist i metall med gummi. Rekkverk i metall.
Trapp fra verande med utgang fra Hall: Treverk.
Trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Vegg: Malt trepanel. Ubehandlet trepanel. Malte plater. Tapet.
Gulv: Parkett. Laminat. Furu. Fliser.
Himling: Malt trepanel. Ubehandlet trepanel.
Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Deler av kjeller er ikke innredet.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har støpt gulv på grunn. Over øvrige etasje: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg tørre verdier. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Knirk er observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik.



TG 2 Radon

Radon er en edelgass som oppstår i grunn og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, boligen er ikke utført med radonsperre.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

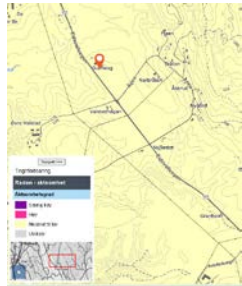
- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.



TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe, antatt teglstein.

På loft er pipe rehabilitert med elementer.

Ildsteder er montert: Peisovn i gang. Peis i stue.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Innvendige utforede vegger på grunnmur. Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje og knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper anbefales montert. For å få tilstandsgrad 1 må avvik utbedres.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører: Malte profilerte. Umalte profilerte. Tofløyet malt profilert med glass. Glatte finerte.

Dør i kjeller gis tg 2. Det er behov for oppgradering/justeringer.

Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)



VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Vaskerom:

Vegg: Malt strie.

Himling: Malt trepanel, med spottere.

Gulv: Fliser, med varme.

Innredning med glatte fronter. Laminert benkeplate. Nedfelt vaskeum. Ett-greps blandebatteri. Avsatt plass til vaskemaskin. Dusjkabinett. Ventil i vindu.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Malt strie.

Himling: Malt trepanel, med spottere.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt. Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på rom som ikke er fagmessig utført.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ikke sluk.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

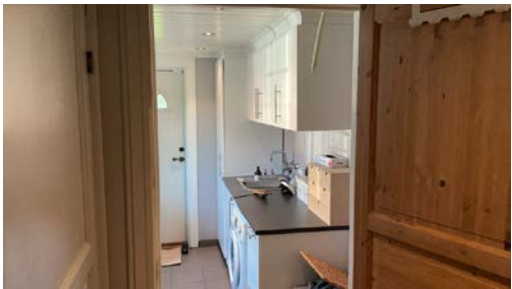
Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på eldre ikke fuktsikre våtrom. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte fronter. Laminert benkeplate. Nedfelt vaskekum. Ett-greps blandebatteri. Avsatt plass til vaskemaskin. Dusjkabinett.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekk. Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert. Mekanisk avtrekk anbefales etablert.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

Generell

Bad:

Gulv: Fliser, med varme

Vegg: Fliser.

Himling: Malt panel.

Plastsluk.

Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant. Ett-greps blandebatteri. Speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger.

Gulvmontert toalett. Ventil i vindu.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.

Himling: Malt panel. Spottere.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på rom som ikke er fagmessig utført.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme. Ved enkle fuksøk ble det ikke registrert unormale verdier. Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett med direkte avløp til sluk. Ved enkle fuksøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

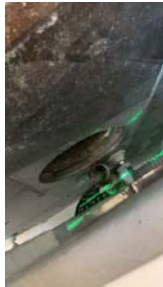
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant. Ett-greps blandebatteri. Speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Vegghengt toalett.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekk. Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert. Mekanisk avtrekk anbefales etablert.



ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Rommet står foran en totalrenovering.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra alder og tilstand er det må det påregnes total rehabilitering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i platevegg på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet har forventet levetid oppnådd og står foran rehabilitering.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i heltre eik med profilerte fronter. Benkeplater i heltre. Benkeplate med fliser i granitt. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Ett-greps blandebatteri. Integrert koketopp, komfyr, mikrobølgeovn og kjøl/frys. Granittfliser mellom benk og overskap. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokesone.



SPECIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vegg: Malt panel.

Himling: Malt panel.

Gulv: Malte fliser.

Gulvmontert toalett. Enkel servant med ett-greps blandebatteri. Speil over.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Gulvmontert toalett. Enkel servant med ett-greps blande batteri. Speil over.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Mekanisk ventilasjon på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft/luft montert i stue antatt 2022. Varmepumpe luft/luft montert i gang. Panelovn i kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert på teknisk rom.



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjeller. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1949
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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 Kontroll utført 08.03.2021. Dokumentasjon foreligger.
- Forekommer det ofte 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

Generelt om anlegget

- 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

Inntak og sikringsskap

- 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?
Ukjent

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

- 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 mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

Årstall: 1991 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er delvis innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur utført med støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.



Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er avvik:

Det er stedvis registrert tilnærmet flatt terreng inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapilærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

TG 1 Septiktank

Septiktank i betong.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Låve

Byggeår

1954

Kommentar

Tilbygd 1997. Opplysninger hentet fra tidligere takst.

Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringsdagen.

Vedlikehold

Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Bygningen har oppgraderingsbehov.

Beskrivelse

Låven er oppsatt i tradisjonelt grovt bindingsverk.
Fundamentering: Ringmur i betong.
Bygningen har i hovedsak støpt gulv på grunnen, samt noe jordgulv. Over øvrige etasje: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Mønet saltak tekket med betongttakstein.
Utvendig kledd med stående malt trepanel.
Takrenner og beslag i metall.
Dører: Malt profilert ytterdør. Leddport. Sidehengslet høy garasjeport. Sidehengslet låvedør.
Vinduer: 2-lags glass. Koblede glass.
Trapper: Innvendig spiraltrapp i stål. Utvendig kjørebri i treverk.
Innvendige overflater er generelt sett enkle med: Panel. Malte flater. Bindingsverk.
Det er innlagt strøm i verksted del.
Varme i deler av verkstedgulv.
Låven har blitt brukt til/innredet til lagring og verksted.

Låve er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.
Bygningen har vedlikeholdsbehov. Det er registrert råteskade og skade på taket, på hjørnet mot nordøst.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Tilbygg / modernisering

2025 Oppgraderinger Malt fasade.

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen.

Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Beskrivelse
Stabbur oppsatt på enklere og støpt fundamentering. Vegger er laftet. Mønet saltak tekket med gress. Plassbygd dør. Stabbur. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.
Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Drivhus



Anvendelse

Drivhus

Byggeår

2023

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen

Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken.

Vedlikehold

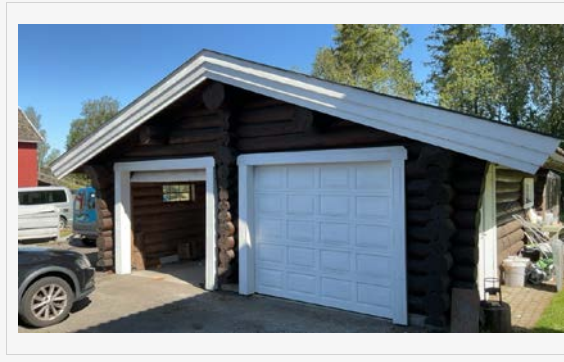
Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Beskrivelse
Drivhus oppsatt på støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner på murt sokkel, med glass i vegger, dør og tak.
Drivhus er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2000

Kommentar
Opplysning hentet fra tidligere takstrapport.

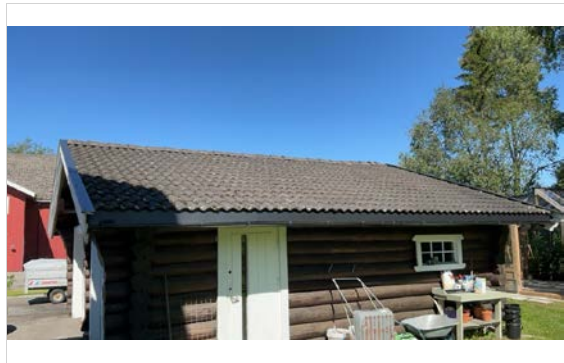
Standard
Garasjen har normal "garasjestandard".

Vedlikehold
Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Beskrivelse
Garasje oppsatt på støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i laftet tømmer, på mursokkel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Leddporter. Dør med glassfelt i sideutgang. Vinduer med enkle glass.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har noe vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

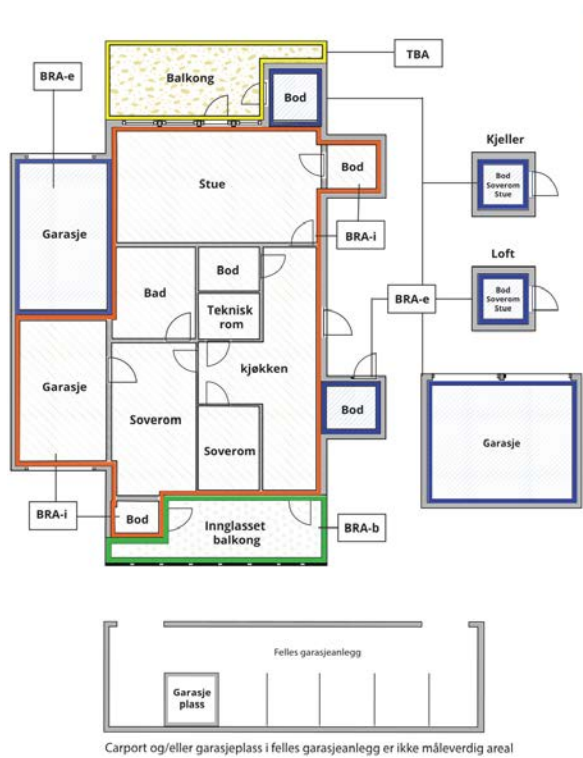
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		373		373	
2. Etasje 2		159		159	
3. Etasje 3		115		115	
SUM		647			
SUM BRA	647				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		1. Etasje	
2. Etasje 2		2. Etasje	
3. Etasje 3		3. Etasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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:

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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:

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	97			97	51
Etasje 2	107			107	11
Kjeller	91			91	
SUM	295				62
SUM BRA	295				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Hall, Toalettrom, Vaskerom, Stue, Kjøkken		
Etasje 2	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kontor		
Kjeller	Hall, Innredet kjellerrom, Bod, Bad, Teknisk rom, Soverom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,35 m.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,37 m.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,05 m.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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: Rom i kjeller benyttet som soverom, har ikke godkjent rømningsvei.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Låve	0	647
Stabbur	0	12
Drivhus	0	18
Garasje	0	45
Enebolig	259	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

12.8.2025

Til stede

Ola Kjeldsberg

Maria Remen Svendsen

Rolle

Takstingeniør

Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune

3228 NES

gnr.

7

bnr.

14

fnr.

snr.

0

Areal

6623.3 m²

Kilde

BEREGNET AREAL
(Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Eidsvollvegen 1113

Hjemmelshaver

Svendsen Maria Remen, Ellingsen Martin Krey

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i Nes kommune. Oslo, Gardermoen og sentrumsfasiliteter innenfor rimelig avstand. Nærmeste sentrum er Eidsvoll. Bussforbindelse 100meter unna eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulering

LFNR. Spredt boligbebyggelse.

Nes kommune har områder der det kan finnes marin leire. Mer info kan hentes hos www.skrednett.no – kvikkleirekart og marin grense.

Om tomten

Flat tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

6 300 000

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	
2	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kløfta

Oppdragsnr.

1205250230

Selger 1 navn

Martin Krey Ellingsen

Selger 2 navn

Maria Remen Svendsen

Gateadresse

Eidsvollvegen 1113

Poststed

FENSTAD

Postnr

2170

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

LO favør husforsikring

Polise/avtalenr.

23867869

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

Nei
- 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

Beskrivelse

Vi ser saltutslag mellom fliser på gulvet.
- 6

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

☒ Nei ☐ Ja
- 7

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

☒ Nei ☐ Ja
- 8

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

☒ Nei ☐ Ja
- 9

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skadedyr og insekter Det har vært mus i kjeller og på låve. Etter at vi installerte musesikring rundt hele huset opplever vi en drastisk nedgang i antall mus. Det er bier i låvevegg Råte Nordøstlig hjørne av tak på låve har råteskade
- 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

Installasjon av Ladeanlegg for EL bil

Arbeid utført av

E.ON Norge AS

Filer

2021 SE Eidsvollveien 1113.pdf

IMG_5127.JPG

IMG_5129.JPG

IMG_5130.JPG

IMG_5131.JPG
- 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

8.3.2021 ble det utført tilsyn på el anlegget i hus og på låve.

Filer

Tilsyn el anlegg.pdf
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lader er installert på vegg ved inngangsdør
- 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hovedhus Det er satt opp rekkverk på nedre terrasse plan. Egeninnsats Låve Låven har nymalt fasade i 2025 ved egeninnsats Bytte av panel enkelte steder på fasade på låve- egeninnsats Stabbur Byttet råteskadet bjelke under terrasse i stabbur

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☒ Nei☐ Ja

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: 1205250230

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250230

Initialer selger: MKE, MRS

3

98

Initialer selger: MKE, MRS

4

99

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Krey Ellingsen	b6087dac0287816ddd8384b0602dfc9f820a7856	28.08.2025 19:34:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Remen Svendsen	8f85c1865127c280251ede07b176f7c9a03fe61a	28.08.2025 19:28:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250230

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GULLHAUG	Beregnet areal	6623.3
Etablert dato	06.12.1966	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.05	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	7/14
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	7/14
Skylddeling Skylddeling	06.12.1966			7/4, 7/14

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6681172.62	630022.13	0	Ja	6623.3	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SVENDSEN MARIA REMEN F020577*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Eidsvollvegen 1113 2170 2170 FENSTAD	Bosatt (B)
ELLINGSEN MARTIN KREY F271074*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Eidsvollvegen 1113 2170 2170 FENSTAD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Eidsvollvegen 1113

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2170 FENSTAD	Kirkesogn	02070805 Fenstad
Grunnkrets	102 Ile	Tettsted	
Valgkrets	1 FENSTAD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151571557		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1960
2	300052881		Garasjeuthus annes til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

3	151571565		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
---	-----------	--	------------------------------	------------------	--

1: Bygning 151571557: Våningshus (113), Tatt i bruk 01.01.1960

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	200
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	200
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1960	17.04.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eidsvollvegen 1113	H0101	7/14	200	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	105	0	105	0	0	0
H01	1	95	0	95	0	0	0

2: Bygning 300052881: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		16.04.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Annet enn bolig		H0101	7/14	50	0	0	0	
-----------------	--	-------	------	----	---	---	---	--

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0

3: Bygning 151571565: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/14	-	-	-	-	-



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 28.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Nes kommune
---------	---	--------------------

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eidsvollvegen 1113, 2170 FENSTAD								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

❗

Kommuneplaner under arbeid

❗

Kommunedelplaner under arbeid

❗

Reguleringsplaner under bakken

❗

Reguleringsplaner under arbeid

❗

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗

Bebyggelsesplaner over bakken

❗

Midlertidige forbud

❗

Kommunedelplaner

❗

Reguleringsplaner

❗

Reguleringsplaner over bakken

❗

Reguleringsplaner bunn

❗

Bebyggelsesplaner

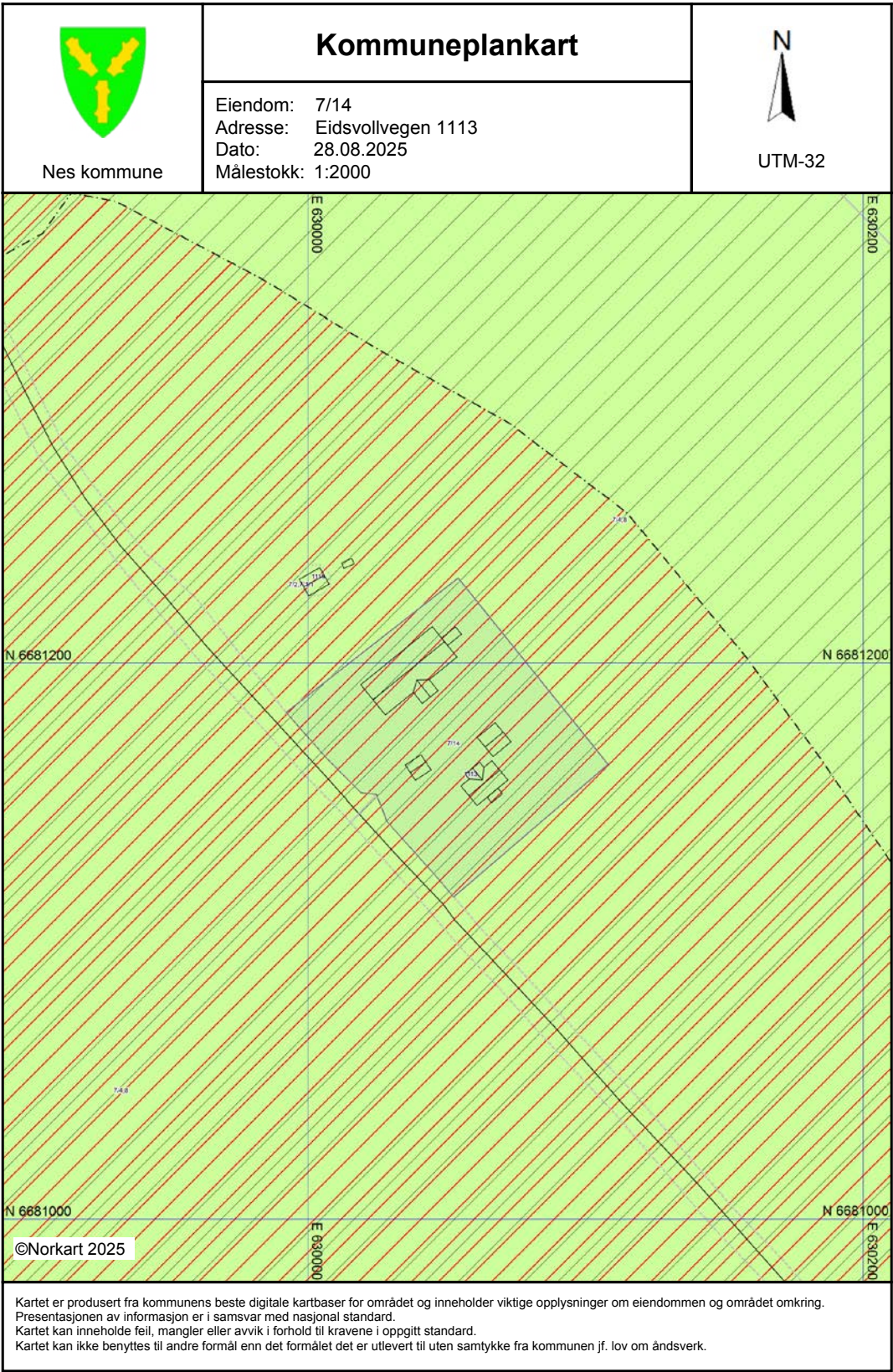
❗

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021021		
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	19.03.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf		
Delarealer	Delareal	6 623 m ²	
	KPHensynsonenavn	Fareområde	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	6 623 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Delareal	6 623 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap	
	KPHensynsonenavn	H_550	



Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - næværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1

Faresone - Ras- og skredfare

Angitthensynsone - Hensyn landskap

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Hovedveg - næværende

Kommune

Nes

Byggetillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Steinar Posaasen
Bergstien 7
2080 Eidsvoll

Byggherre (navn, adresse)

Ann-Kristin Posaasen
2092 Minnesund

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Gullhaug

007

014

Spesifikasjon

Søknadsdato

Arbeidets art

Byggets art

06.06.91

Oppussing/ominnredning m.m

Bolighus

Behandling/vedtak

Vedtak dato

Saksnr.

17.12.91

007/92

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.

- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.

- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.

- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.

- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Vilkår

Klageadgang - se baksiden

Underskrift

Sted

Dato

Arnes

08.01.92

Stempel/underskrift

2150 Arnes
Oda Haugrud
overing.

Kopj sendt til

ansvars-havende

andre

Navn

Adresse

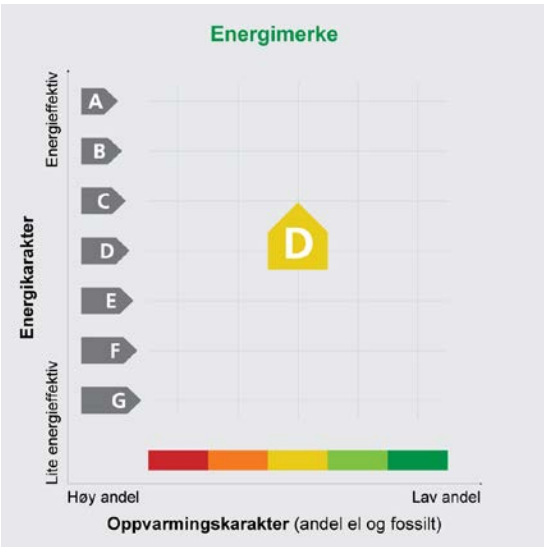
anmelder

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-90

107

Adresse	Eidsvollvegen 1113
Postnr	2170
Sted	FENSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	7
Bnr.	14
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	151571557
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1199492
Dato	06.11.2020

Innmeldt av	Ann Kristin Mobakk
-------------	--------------------



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Eidsvollvegen 1113
2170 FENSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Saksbehandler: Lise Blomberg

Telefon: 922 04 164
E-post: lise.blomberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre