

# aktiv.



Furusvingen 17, 2164 SKOGBYGDA

**Praktisk enebolig med mye potensial. 2 uteplasser, garasje og skjermet tomt. Nært skole, barnehage og matbutikk.**





Eiendomsmegler MNEF

## Wenche Roterud

**Mobil** 990 18 195

**E-post** wenche.rotterud@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2150 Årnes. TLF. 63 91 26 92

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 390 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 390 000,-  
**Selger:** Knut Eriksen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1982  
**BRA-i/BRA Total** 163/189 kvm  
**Tomtstr.:** 1061 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 131, bnr. 104  
**Oppdragsnr.:** 1207260007

# Praktisk eneb. med potensial!

Velkommen til Furusvingen 17 – en praktisk enebolig i usjenerte omgivelser. Beliggenheten er landlig og barnevennlig, med nærhet til barnehage og idrettsanlegg, samt kort vei til skole, matbutikk og populære turområder. Videre kan eiendommen skilte med en skjermet tomt, en terrasse, en lun luftbalkong og en tilliggende garasje fra 2006 med motorisert leddport.

Boligen fremstår med behov for modernisering, men her ligger alt til rette for å skape familiens drømmehjem. I en stor stue i første etasje er det en moderne peisovn fra 2019, og i kjellerstuen er det en god vedovn. Videre har boligen et helfliset bad som ble pusset opp i 2013, eldre, enkelt kjøkken, et wc-rom, vaskerom og tre gode soverom. Ett rom har garderobe, og lagringsplass finnes i to boder i underetasjen.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



# Innhold

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....           | 2   |
| Om eiendommen .....               | 4   |
| Planskisser .....                 | 37  |
| Tilstandsrapport .....            | 41  |
| Kart fra kommunen .....           | 79  |
| Midlertidig brukstillatelse ..... | 98  |
| Megler .....                      | 99  |
| Våre samarbeidspartnere .....     | 100 |
| Nabolagsprofil .....              | 102 |
| Budskjema .....                   | 110 |

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 163 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 189 kvm

TBA: 10 kvm

## Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 78 kvm Entré, soverom, stue, vaskerom, toalettrom og 2 boder.

1. etasje:

BRA-i: 85 kvm Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

BRA-e: 26 kvm Garasje.

## TBA fordelt på etasje

1. etasje:

10 kvm Terrasse- og balkongareal.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Takhøyde i underetasjen varierer mellom 2,17-2,25 m.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

1061 kvm

## Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger rolig, barnevennlig og usjenert til, med nærhet til barnehage og idrettsanlegg, samt kort vei til skole, matbutikk og populære turområder. Tomten på 1061,5 kvm er opparbeidet med gressplen, prydbusker og gruslagt gårdsplass, og høye trær rundt eiendommen skjærer fint for vær og vind.

Boligen har to uteplasser – én terrasse ved stuen og én luftebalkong ved hovedsoverommet. Terrassen ved stuen er nordvestvendt, og tar deg videre ut til hagen. Luftebalkongen er inntrukket, lun og østvendt. Tomten grenser bl.a til en ubebygd tomt, regulert til bolig.

## Beliggenhet



Eneboligen ligger i en rolig løkkevei, i et meget barnevennlig boligområde i Skogbygda i Nes kommune. I Skogbygda er det barnehage, barneskole og matbutikk. Det er bussordning til ungdomsskole i Vormsund, og nærmeste videregående skole ligger på Årnes.

Eiendommen ligger rett ved skog og mark med flotte friluftsområder. Du finner flere merkede turløyper og fine sykkelstier i nærområdet, samt idylliske fiskevann og fint jaktterreng. Det er også lekeplass, idrettshall, treningssenter, svømmehall, golfbane og ridesenter innenfor en radius av 15 km. Nærmeste badestrand er ved Glomma i nærheten av Funnefoss.

Skogbygdas idrettslag (SIF) har gode tilbud for både store og små. SIF har bl.a. et fint fotballanlegg vegg-i-vegg med skolen, noe som gjør dette til et naturlig samlingspunkt store deler av døgnet. Skolen har også eget musikkorps.

#### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker Skogbygda, Kiwi og Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi-senteret i Vormsund og Amfi-senteret på Årnes et variert utvalg av butikker. Jessheim Storsenter og Strømmen Storsenter ligger godt innen rekkevidde, og kan by på et rikt servicetilbud.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Ingeborgrud, som ligger ca. 500 m fra eiendommen. Det er togstasjon på Årnes som betjener alle vogner på Kongsvingerbanen. Ved å benytte bil tar det ca. 15 min til Vormsund, 15 min til Årnes, 35 min til Jessheim, 40 min til Oslo lufthavn, 45 min til Lillestrøm, 50 min til Strømmen og 60 min til Oslo.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra eiendommen er det kort gangavstand til barnehage og Skogbygda barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det bussordning til Vormsund ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder som blant annet Nes og Hvam.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via skolebuss. Nærmeste holdeplass er Ingeborgrud, som ligger ca. 500 m fra eiendommen.

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1982 og påbygget med garasje i 2006. Bygget er oppført i bindingsverk av tre med utvendige fasader som har stående bordkledning og malte pussede overflater.

Byggegrunnen består av leirholdige masser, med såleblokk under grunnmuren.

Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker. Dreneringen er fra byggeåret 1982.

Veggkonstruksjonen er et bindingsverk fra byggeåret, med stående bordkledning som fasademateriale.

Boligen har et skråtak tekket med takstein. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, med fiberplater som undertak. Renner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskilleren er bygget med trebjelkelag i første etasje og betonggulv i underetasjen.

Bygningen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags glass. Hovedytterdøren og sidedøren til garasjen er malte. I tillegg er det malte balkongdører i tre med isolasjonsglass og en garasjeport med elektrisk portåpner.

Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stuen, en luftebalkong med utgang fra et soverom, og en utvendig ståltrapp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er noe synlig fuktmerker rundt gjennomføringen av luftekanalen over tak og noe svertesopp over loftsluke.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- Utvendig - Dører - 2

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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 stedvis noe knirk i gulv i 1 etasje. Noe ujevnt underlag, der det er lagt overflater rett mot betong.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger - 2

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er ikke etablert lekkasjefri løsning for vannrør som er avsluttet på vaskerom.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det ble påvist fukt inne i kjellerstue.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter



Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er en svank midt på gulvet.

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

Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er registrert symptom på fuktskader.

- Spesialrom - Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Terrassen anses ikke å være i forsvarlig stand med tanke på råteskader og sikkerhet i forhold til rekkverk.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid

føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Avtrekksvifte er defekt.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg. Det er avvik: Kjøkkenkran drypper og holder ikke tett. Det er betydelig slitasje og noe skade på kjøkkeninnredning.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er registrert avvik med avtrekk. Kjøkkenventilator virker ikke.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader. Det er åpne sår i epoxymalingen og store luftbobler under som tilsier at den er løs fra underlaget.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

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

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

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst

1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport. Her fremgår også kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:

El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2015, uten pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. el-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har leid ut denne i det meste av selgers eiertid.

### **Innhold**

Kort fortalt

- Praktisk enebolig over 2 etasjer
- Huset har moderniseringsbehov
- Garasje på ca. 26 kvm fra 2006
- Landlig, barnevennlig boområde
- Nært barnehage og idrettsanlegg
- Kort vei til barneskole og matbutikk
- Skjermet, fin tomt på 1061,5 kvm
- Entré med plass til garderobeskap
- Romslig stue med peisovn fra 2019
- Kjøkken med oppgraderingsbehov
- Romslig kjellerstue med vedovn
- Helfliset bad/wc, oppusset i 2013
- Eget wc-rom og vaskerom i u. et.
- 3 gode soverom, ett med skap
- Lagringsplass i boder i underet.
- Elskap med automatsikringer
- VVB fra 2016 på ca. 200 liter

### **Planløsning**

1. etasje: Entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue.

Underetasje: Entré, 2 boder, vaskerom, wc-rom, soverom og stue.

### **Entré**

Eneboligen har et inngangsparti med gruslagt adkomst, ståltrapp og klassisk, veggmontert utebelysning. Vel inne er det en entré med plass til skohyller og

knaggrekker, og neste rom er en stor, åpen gang som leder til stue, kjeller, bad og soverom.

#### Kjøkken

Kjøkkenet er av eldre dato, og har behov for modernisering for å oppnå dagens krav til standard. Innredningen har glatte, mørke fronter, hvit laminatbenkeplate og benkebeslag i stål med oppvaskkum og utslagsvask. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk, benkebelysning og opplegg for oppvaskmaskin.

#### Stue

Stuen oppleves som romslig og luftig, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering. Stuen har behov for noe oppgradering av overflater, men her er potensialet stort for å skape en egen stil med enkle grep. Dagslyset strømmer inn via vinduer i tre himmelretninger, og stuen har utgang til en nordvestvendt terrasse og videre ut til hagen. I 2019 ble det montert en moderne, rentbrennende peisovn sentralt i stuen.

#### Kjellerstue

I kjelleren er det en stue med god møbleringsfrihet – et kjærkomment element for barnefamilier. Kjellerstuen har naturlig panel på veggene og i himlingen, og på gulvet er det originalt heltregulv. Tre høytsittende vinduer sørger for fint, naturlig lysinnslipp, og stuen har en vedovn i støpejern.

#### Bad/wc

Boligen inneholder et bad/wc, et wc-rom og et vaskerom. Badet ble pusset opp i 2013, og fremstår som velholdt og pent. Her er det hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har gylne, finerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et høyskap og et stort speil med integrert belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, mekanisk avtrekk og et dusjkabinett.

#### Wc-rom og vaskerom

I underetasjen ligger det et separat wc-rom og et vaskerom vegg-i-vegg. Wc-rommet har tapetserte vegger og belegg på gulvet, og i tillegg til et toalett har rommet en servant, et veggskap og et speil med belysning. På vaskerommet er det epoxy-behandlet gulv, panelovn og opplegg for vaskemaskin.

#### Soverom og garderobe

Det er tre soverom i eneboligen – to i første etasje og ett i underetasjen. Store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og ett av soverommene i første etasje har utgang til en overbygd luftebalkong. Det er garderobeskap på ett av soverommene, og boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i to boder i underetasjen.



### **Standard**

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, teppe, furu, betong og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og betong.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber fra 1982.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast fra 2012.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med en etablert vifte på kaldtloft fra 1982. Avtrekksviften er defekt.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2016.

### **Innbo og løsøre**

Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder fra 2016 rommer ca. 200 liter.

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**

Arbeid utført i boligen:

2019: Nyere vedovn i stue fra 2019.

2016: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2013: Det opplyses om at arbeide som elektrisk, rørlegger, mur og flisarbeid er gjort av fagmann. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett med herdet glass. Speil med belysning. Det er elektrisk styrt vifte. Innvendige vannledninger fra bad i 1 etasje er av plast (rør i rør).

2012: Det er avløpsrør av plast.

2006: Påbygget garasje. Garasje leddport med elektrisk portåpner.

### **Parkering**

Det er parkering i en tilliggende garasje og på en gruslagt gårdsplass. Garasjen var ny i 2006, og har motorisert leddport. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

Det er ikke dokumentert for radonverdier på boligen. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### **Diverse**

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i stuen og i kjellerstuen.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for strøm.

### **Energimerke**

E4

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Omk. kjøper beskrivelse**

2 390 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

61 140 (Omkostninger totalt)  
78 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
80 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 451 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 468 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 470 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 35 118 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Beløpet for komm. avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Eiendomsskatt**

Kr 1 500 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Informasjon om formuesverdi**

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:  
Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 1 031 915.  
Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 4 127 659.

### **Andre utgifter**

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

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 131, bruksnummer 104 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:

3228/131/104:

16.08.1979 - Dokumentnr: 5858 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:131 Bnr:56

01.01.2020 - Dokumentnr: 1673145 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:131 Bnr:104

01.01.2024 - Dokumentnr: 250746 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:131 Bnr:104

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg, datert 28.07.82.

Daværende gjenstående arbeider var:

- list over kant på belegg som går opp på terskel på bad. Tette rundt avløpsrør i oppvaskbenk.
- hobbyrom og boder ferdig. Resterende pussarb. på utv. mur.
- vindtetting foran isolasjonen på loftet over luftebalkong.
- terrasse - terrassedør holdes forsvarlig stengt til arb. er ferdig. Evt. trapp med mer enn 2 opptrinn må ha rekkverk.
- planere terrenget rundt huset med fall 1:50 i avstand 2 m fra muren.

Rør som leder parafin fra dagtank til ildsted må ligge synlig.

**Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen følger eldre reguleringsplan Skogrand (plan-ID 023675010). Et delareal på 1057 m<sup>2</sup> er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse (Felt navn E), og et delareal på 5 m<sup>2</sup> er regulert til Offentlig friområde.. 16.04.1975

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel, Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036, med ikrafttredelse 19.03.2024. Et delareal på 1061 m<sup>2</sup> er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det er ikke registrert planarbeid under arbeid på eller i nærheten av eiendommen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe



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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 24 500,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 41 100,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Wenche Roterud  
Eiendomsmegler MNEF  
[wenche.roterud@aktiv.no](mailto:wenche.roterud@aktiv.no)  
Tlf: 990 18 195

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

12.02.2026





Aktiv Eiendom har gleden av å presentere Furusvingen 17. Foto: Exponering v/Svein Michaelsen.



En praktisk enebolig over to etasjer - med mye potensial.



Beliggenheten er landlig og barnevennlig.

Boligen har inngangsparti med gruslagt adkomst og ståltrapp.



**1. etasje.**



Entréen har plass til knaggrekker og skohyller.

Videre inn er det en stor, åpen gang som leder til stue, kjøkken, bad, soverom og kjeller.





Stuen er vinkelformet og oppleves som luftig og romslig.



Sentralt i rommet er en moderne, rentbrennende peisovn - denne ble montert i 2019.





Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnfall.





Den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering.







Kjøkkenet ligger i eget rom og har behov for modernisering for å møte dagens standard.



Det er opplegg for oppvaskmaskin.



Innredningen har glatte, mørke fronter og hvit laminatbenkeplate med benkebeslag i stål med oppvaskkum og utslagsvask.





Det helflisede badet ble pusset opp i 2013 og har lun varme i gulvet.



Videre har badet veggghengt toalett og dusjkabinett.



Innredningen har heldekkende servant over skapseksjon, matchende høyskap og speil med integrert belysning.





Det er tre soverom i boligen - to av disse ligger i første etasje. Fra ett av soverommene i første etasje er det utgang til en overbygd luftbalkong. Dette rommet har også en romslig garderobeløsning.



Luftebalkongen.





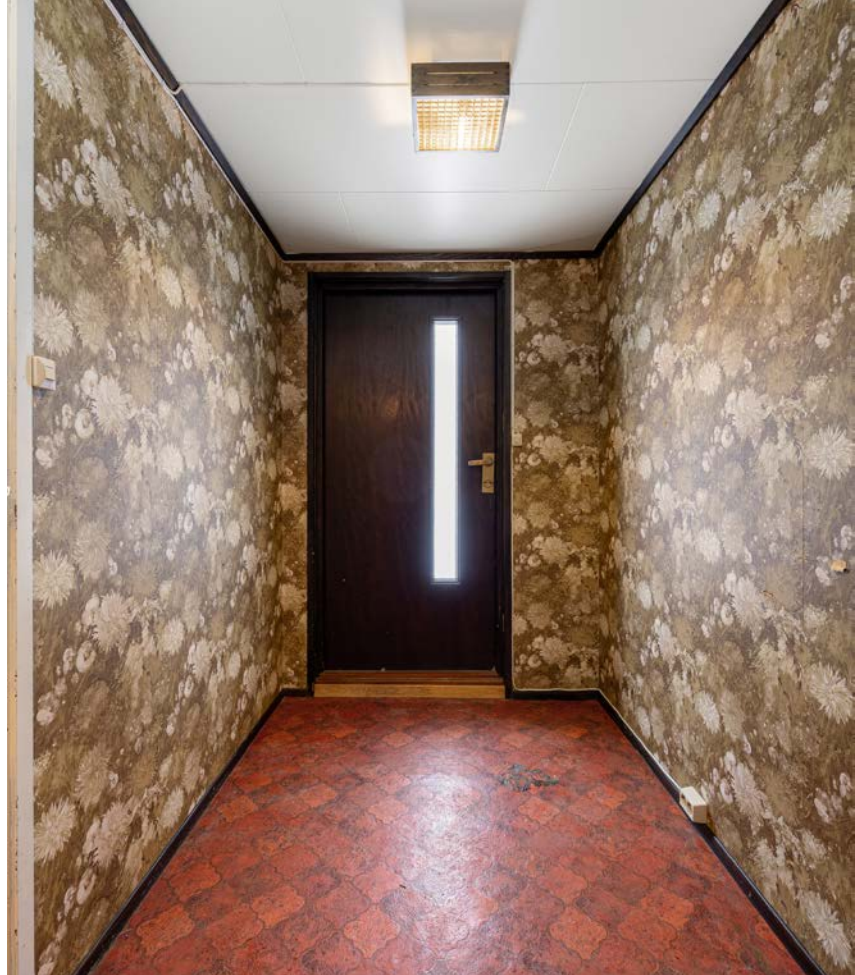
Soverom i første etasje.



**Underretasje.**

I underetasjen er det entré, stue, soverom,  
wc-rom, vaskerom og to boder.

Entréen i underetasjen (bildet høyre).







Kjellerstuen er av god størrelse og har vedovn i støpejern for ekstra hygge og varme.



Vegger og himling har naturlig panel, og gulvet har originalt heltregulv. Rommet har godt naturlig lysinnfall.



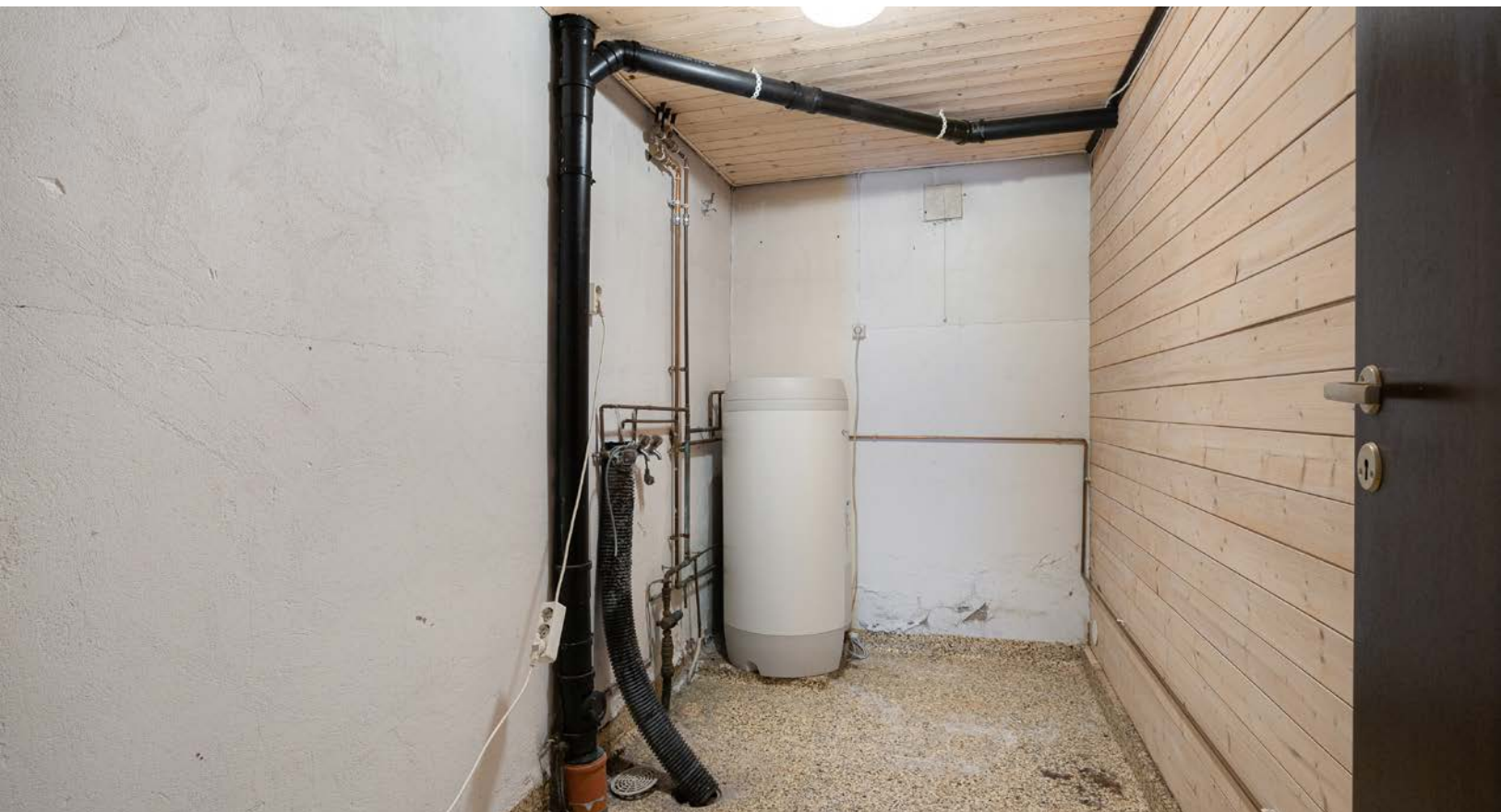


Soverommet i underetasjen er holdt i en lys fargevalgør.





Wc-rommet har belegg på gulvet og tapetserte vegger. Videre er det enkel servant, veggskap, speil med belysning og gulvmontert toalett.



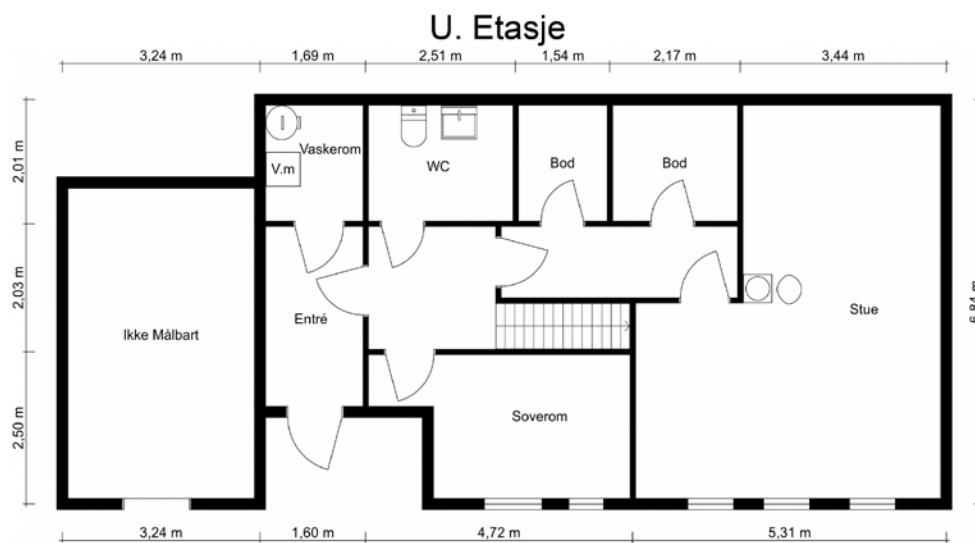
Vegg-i-vegg ligger dette vaskerommet som har epoxy-behandlet gulv og opplegg for vaskemaskin.



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Parkering kan gjøres i den tilliggende garasjen, eller på den gruslagte gårdsplassen.



Garasjen var ny i 2006 og har motorisert leddport.

# Vedlegg



# Tilstandsrapport



Enebolig



Furusvingen 17, 2164 SKOGBYGDA



NES kommune



gnr. 131, bnr. 104

## Markedsverdi

### 2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m<sup>2</sup> BRA-i: 163 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 18925-1884

Referansenummer: Z15239

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Knut Eriksen



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

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



### Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1982 etter byggesøknad fra 1980 og påbygget med garasje i 2006. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1969 og 1997.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skråtak tekkes med takstein. Utvendige fasader med panel og malt pusset overflater. Grunnmur av lettbetong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1982

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Fiberplater som undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdører og sidedør til garasjen.

Bygningen har malt balkongdører i tre med isolasjonsglass.

Garasje leddport med elektrisk portåpner.

Etablert terrasse utgang stue. Trekonstruksjon.

Etablert luftbalkong utgang fra soverom.

Ståltrapp.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og beleg. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 etasje og betonggulv i underetasjen.

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn underetasjen. Nyere vedovn i stue fra 2019.

Underetasje. Gulvet er av betong, med furugulv, teppe og beleg.

Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i stue i underetasjen. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24. Rf 95%

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte og furudører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses om at arbeide som elektrisk, rørlegger, mur og flisarbeid er gjort av fagmann.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett med herdet glass. Speil med belysning.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.

### Vaskerom

Vaskerom er oppført i 1982. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har malte pusset vegger og ubehandlet panel. Taket har panel.

Gulvet har malt/behandlet betong med epoxymaling. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 45 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.

Det er plastsluk og epoxy som membran.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Stål oppvaskkum.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med beleg på gulv og tapet på vegger. Etablert toalett, servant, speil og belysning

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Innvendige vannledninger fra bad i 1 etasje er av plast (rør i rør). Det er besiktiget rørstamme på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon med etablert vifte på kaldtloft.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i entre.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 1982.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Skrående tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i ett aktsomhetsområde for flom og skredfare ut fra informasjon NVE. Rekkverk er under 1 m ut fra dagens forskriftskrav. Det er ikke dokumentert for radonverdier på boligen.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 189 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 189 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 500 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

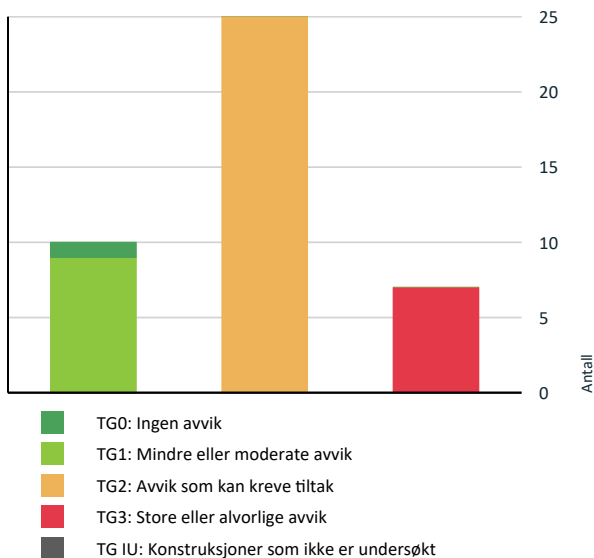
### Enebolig

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



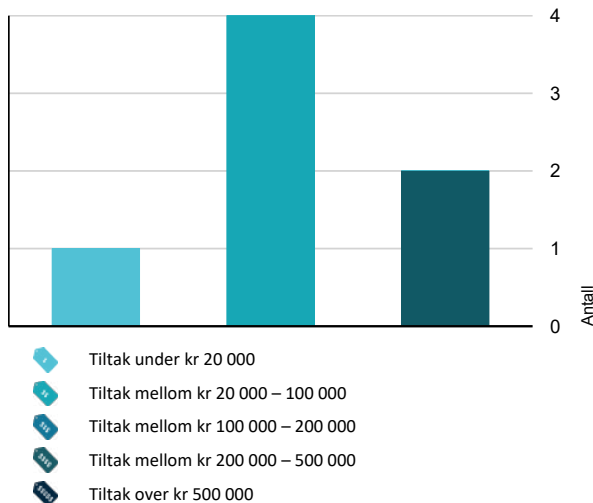
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

Det er gitt mandat for å lage en forenklet energimerking for dette oppdraget og ut fra vurderinger som er gjort i tilstandsrapport.

## 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.

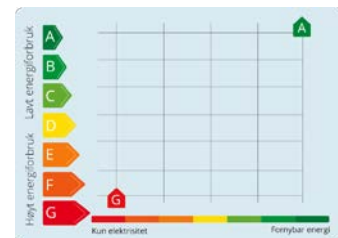
### Energikarakteren A–G:

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.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1982

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Utleie

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Tilbygg / modernisering**

|      |         |                   |
|------|---------|-------------------|
| 2006 | Tilbygg | Påbygget garasje. |
|------|---------|-------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Påregnelig med stedvis utskiftninger med tanke på alder for å unngå unødig fuktbelastning på ytre veggkonstruksjoner og fukt fra grunn.



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Årstall: 1982

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Skadet panel og vindskier må skiftes for at fasaden skal ha en tiltenkt klimabeskyttelse for yttervegger og unngå fukt og vindbelastning. Det er kun tatt stikkprøver og spesifikt forbehold om at det kan finnes mer skade bak og rundt området enn beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at lufttetthet og isolasjonsevnen ikke er opp mot dagens krav.



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Fiberplater som undertak.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1982

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe synlig fuktmerker rundt gjennomføringen av luftekanalen over tak og noe svertesopp over loftsluke.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak som tetting rundt luftehatt og isolering og tetting over loftsluke. Det gjøres oppmerksom på at det er viktig at det er god lufting i konstruksjonen og derfor anbefales det ytterligere noe mer luftespalte ut mot raft der det er delvis tett for å unngå kondens i konstruksjonen. Dampspærre på eldre hus er ikke med dagens tetthet og varmluft kan ofte sige opp på kaldtloftet og kondens kan skapes. Derfor er det viktig med god lufting av konstruksjonen. Musesperre på eldre konstruksjoner må etableres med netting eller lignende for å unngå mus på loft.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1982

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer bærer preg av noe manglende vedlikehold og med tanke på alder, er gummipakninger sprøe og punktering kan være en mulighet. Bygningsdeler som ikke er korrekt installert, kan gi en redusert levetid med tanke tilgang av fukt, noe som kan føre til hyppigere behov for reparasjoner og vedlikehold.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 1981

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer bærer preg av noe manglende vedlikehold og med tanke på alder, er gummipakninger sprøe og punktering kan være en mulighet. Bygningsdeler som ikke er korrekt installert, kan gi en redusert levetid med tanke tilgang av fukt, noe som kan føre til hyppigere behov for reparasjoner og vedlikehold.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører og sidedør til garasjen.

**Årstall:** 1982

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dør bærer preg av noe manglende vedlikehold og med tanke på alder. Fagmessig tetting mellom dør og vegg må utføres. Utett overgang mellom dør og mur kan føre til unødig fukt og fuktskader.



## TG 1 Dører - 3

Garasje leddport med elektrisk portåpner.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdører i tre med isolasjonsglass.

**Årstall:** 1981

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Døren har tiltenkt funksjon, men redusert isolasjonsevne og værslitasje med sprekker i treverket kan føre til økt varmetap og risiko for ytterligere skader. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting over tid for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.



## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasse utgang stue. Trekonstruksjon.

**Årstall:** 1982

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Terrassen anses ikke å være i forsvarlig stand med tanke på råteskader og sikkerhet i forhold til rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen må rives og bygges på nytt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



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

Etablert luftebalkong utgang fra soverom.

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## TG 1 Utvendige trapper

Ståltrapp.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat, furu, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Med tanke på dagsens forventning av overflater anses disse som utgått med tanke på alder.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 etasje og betonggulv i underetasjen.

Årstall: 1982

### 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 stedvis noe knirk i gulv i 1 etasje. Noe ujevnt underlag, der det er lagt overflater rett mot betong.

### Konsekvens/tiltak

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

Knirk kan tyde på at parketten er lagt for trangt mot yttervegger og har løftet seg eller at det er knirk i underliggende gulvplater, som ikke er tilfredsstillende festet til bjelker. Parkett må enten kappes der den ligger mot yttervegg eller underliggende plater må etterskrus for å unngå knirk. Ujevne overflater i underetasjen må avrettes for å oppfylle krav til planhet og kirk må utbedres for å oppfylle kravet til fri bevegelese av laminat.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn underetasjen. Nyere vedovn i stue fra 2019.



# Tilstandsrapport

Årstall: 1982

Kilde: Eier



## TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje. Gulvet er av betong, med furugulv, teppe og belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i stue i underetasjen. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24. Rf 95%

Årstall: 1982

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Påviste skader må utbedres.

Det ble målt fukt inne i utforet vegg som tilsier at det kan utvikle seg sopp og råteskader. Det er synlig saltutslag på åpen mur.

Årsak til skade i konstruksjon kan være funksjonsviktende drenering. Oppforet tregulv og panel på yttervegger som ligger under terreng bør fjernes slik at det ikke kan forekomme skjulte fuktskader i gulv og vegg. Etablering av ny drenering vil ikke automatisk gjøre at fukt forsvinner. Det er her flere forhold enn dårlig drenering som kan spille inn.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 1982

### Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og furudører.

Årstall: 1982

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

# Tilstandsrapport

Justere dør for å unngå subbing og slitasje av terskel, dørbblad for ytterligere slitasje.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses om at arbeide som elektrisk, rørlegger, mur og flisarbeid er gjort av fagmann.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37 mm.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

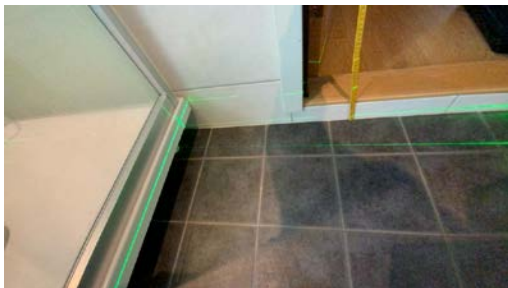
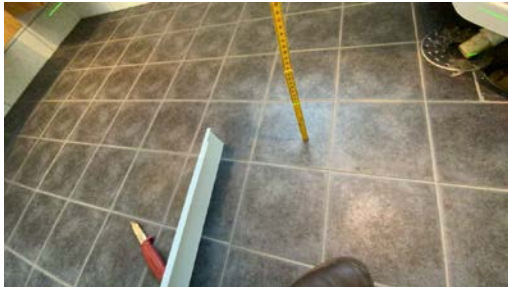
Det er en svank midt på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

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



## 1. ETASJE > BAD

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på badets alder og datidens membran, anbefales kabinett eller oppgradering av badet. Med tanke på sluket og membranens alder vil ikke denne ha dagens kvalitet med tanke på tetthet. Derfor kan fuktskader oppstå ved en større fuktbelastning av konstruksjonene på vegger og gulv. Dokumentasjon på utført arbeider bør fremlegges hvis dette er mulig.



## 1. ETASJE > BAD

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett med herdet glass. Speil med belysning.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2013

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

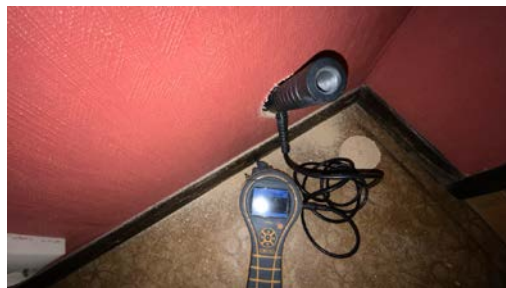
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

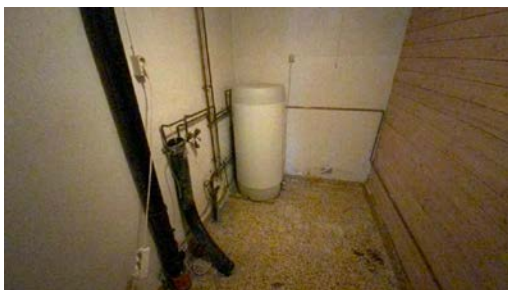
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom er oppført i 1982. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte pusset vegger og ubehandlet panel. Taket har panel.

Årstall: 1982

#### Vurdering av avvik:

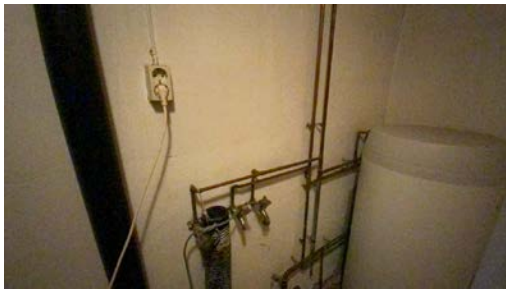
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Gamle materialer for våtrom er en svakhet med tanke på at det kan bli fuktskader ved større fuktbelastninger.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### 1 TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong med epoxymaling. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 45 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.

Årstall: 1982

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Det er åpne sår i epoxymalingen og store luftbobler under som tilsier at den er løs fra underlaget.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.

Med tanke på sluket og gulvets skader og materiale vil ikke denne ha dagens kvalitet med tanke på tetthet. Derfor kan fuktskader oppstå ved en større fuktbelastning av konstruksjonene på vegger og gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## UNDERETASJE > VASKEROM

### 1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og epoxy som membran.

Årstall: 1982

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1982

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1982

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Årstall: 1982

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Feil utførelse av konstruksjonen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader, sopp eller råte i tilstøtende bygningsdeler.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Stål oppvaskum.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Det er avvik:

Kjøkkenkran drypper og holder ikke tett. Det er betydelig slitasje og noe skade på kjøkkeninnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Kj

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Eier

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Kjøkkenventilator virker ikke.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Ventilatoren må skiftes.

Ventilatoren må skiftes for å sikre bedre luftkvalitet og redusere risiko for fukt og luktproblemer på kjøkkenet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTRUM

#### **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med belegget på gulv og tapet på vegger. Etablert toalett, servant, speil og belysning

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1982

**Vurdering av avvik:**

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Dette for å tilfredsstille dagens kra til ventilasjon og for bedre inneklima.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

**Årstall:** 1982

**Vurdering av avvik:**

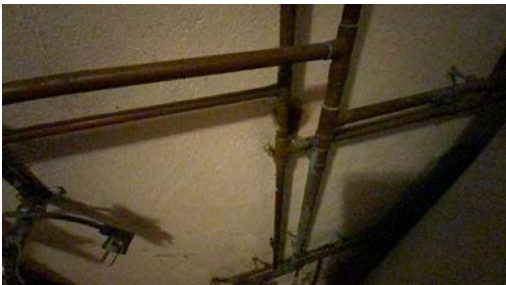
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

**Konsekvens/tiltak**

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

Vannrør av kobber med høy alder bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannlekkasjer, spesielt rundt koblinger, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.



### Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger fra bad i 1 etasje er av plast (rør i rør). Det er besikttet rørstamme på vaskerom.

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

# Tilstandsrapport

Det er ikke etablert lekkasjefri løsning for vannrør som er avsluttet på vaskerom.

## Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør etableres ett lekkasjefri fordelserskap med kontrollert avrenning til sluk avløp for å unngå fuktskader på vegger og gulv.

Stoppekran må merkes, slik at det fremgår hvilken kran dette er for de som skal stenge denne ved lekkasje eller andre sammenhenger .



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med etablert vifte på kaldtloft.

Årstall: 1982

### Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

## Konsekvens/tiltak

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

Gjeldende forskrift er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanke på brannsikkerhet og varmegang i elektrisk kobling.



## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i entre.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**1982**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Det er gjort elektrisk arbeide på bad i 1 etasje. Dette arbeidet er det ikke fremlagt samsvarserklæring for.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det ble observert at stikkkontakten er stedvis løse. Det bør foretas en el-kontroll med tanke på alder og at det ikke er kunnskap om anlegget siden byggeår.

## Generell kommentar

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i av manglende dokumentasjon ut fra NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få dokumentert anlegget og godkjent uten mangler.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Årstall: 1982

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det ble påvist fukt inne i kjellerstue.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Dreneringen bør vurderes nærmere, og det må påregnes behov for re-drenering over tid for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmur og kjeller. Dagens dreneringsløsning er av eldre type og kan være tilgrodd eller tett, noe som øker risikoen for fuktinntrenging, kapillært oppsug (fukt fra grunnforhold) og skader på kjeller og grunnmur ved endret bruk eller økt fuktbelastning. Tiltak bør iverksettes fuktproblemer i underetasjen.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Årstall: 1982

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Riss bør utbedres og overflatebehandles for å forhindre ytterligere skader og fuktinntrengning. Dersom sprekken oppstår igjen etter utbedring, bør det foretas nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell bevegelse i grunnmuren, da dette kan medføre økt risiko for konstruksjonsskader. Pussing av lecamur gir en ekstra beskyttelse mot værpåvirkninger som regn, vind og frost. Uten puss kan muren være mer utsatt for fuktinntrenging, som kan føre til skader over tid.

Isolasjon: Pussing kan bidra til å forbedre murens isolasjonsegenskaper. En upusset mur kan ha dårligere termisk ytelse, noe som kan påvirke bygningens energieffektivitet.

Holdbarhet: Pussing kan bidra til å forlenge levetiden til en lecamur ved å beskytte den mot mekanisk slitasje og miljøpåvirkninger. Uten denne beskyttelsen kan muren bli mer utsatt for skader og forringelse.

# Tilstandsrapport



## Terrengforhold

Skrående tomt.

Årstall: 1982

### Vurdering av avvik:

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

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas justeringer der tomten heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur. Det er opplyst om flomfare med risiko 2, der risiko 6 er høyest. Manglende fall fra grunnmuren kan føre til vannansamlinger og økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen.



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1982

### Vurdering av avvik:

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

PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting eller nærmere kontroll av de utvendige avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved gamle avløpsrør av denne typen er økt risiko for tilstopping og tilbakeslag, noe som kan føre til vannskader inne i boligen.

Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.



# Tilstandsrapport



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



### Helse, miljø og sikkerhet

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

Eiendommen ligger i ett aktsomhetsområde for flom og skredfare ut fra informasjon NVE. Rekkverk er under 1 m ut fra dagens forskriftskrav. Det er ikke dokumentert for radonverdier på boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**189 m<sup>2</sup>/163 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 2 Entré, 2 Stuer, Kjøkken, 3 Soverom, Bad, Garasje, Vaskerom, Toalettrom, 2 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 2 500 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 4 300 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**2 500 000**

## Konklusjon markedsverdi

**2 500 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                            | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Furufaret 5 ,2164 SKOGBYGDA<br>115 m <sup>2</sup> 1980 3 sov     | 04-11-2022 | 2 290 000 | <b>2 450 000</b> |           | 2 450 000 | <b>21 304</b>       |
| 2 Veslevegen 4 ,2164 SKOGBYGDA<br>136 m <sup>2</sup> 1970 3 sov    | 28-08-2022 | 2 890 000 | <b>2 650 000</b> |           | 2 650 000 | <b>19 485</b>       |
| 3 Seljeslyngen 17 ,2164 SKOGBYGDA<br>154 m <sup>2</sup> 1997 3 sov | 07-05-2024 | 3 150 000 | <b>3 000 000</b> |           | 3 000 000 | <b>19 481</b>       |
| 4 Furusvingen 11 ,2164 SKOGBYGDA<br>149 m <sup>2</sup> 1986 4 sov  | 03-03-2022 | 2 890 000 | <b>2 800 000</b> |           | 2 800 000 | <b>18 792</b>       |
| 5 Skårervegen 10 ,2164 SKOGBYGDA<br>168 m <sup>2</sup> 1973 3 sov  | 06-10-2022 | 2 750 000 | <b>3 000 000</b> |           | 3 000 000 | <b>17 857</b>       |
| 6 Furusvingen 11 ,2164 SKOGBYGDA<br>149 m <sup>2</sup> 1986 4 sov  | 30-08-2024 | 2 750 000 | <b>2 600 000</b> |           | 2 600 000 | <b>17 450</b>       |
| 7 Tyristubben 2 ,2164 SKOGBYGDA<br>184 m <sup>2</sup> 1979 3 sov   | 10-03-2022 | 3 190 000 | <b>3 200 000</b> |           | 3 200 000 | <b>17 391</b>       |
| 8 Furusvingen 7 ,2164 SKOGBYGDA<br>185 m <sup>2</sup> 1980 3 sov   | 22-10-2024 | 3 350 000 | <b>3 230 000</b> |           | 3 230 000 | <b>15 023</b>       |

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                       |     |        |
|---------------------------------------|-----|--------|
| Offentlige avgifter og eiendomsskatt. | Kr. | 36 232 |
|---------------------------------------|-----|--------|

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>36 000</b> |
|----------------------------------------|------------|---------------|

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                  |     |           |
|--------------------------------------------------|-----|-----------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 5 600 000 |
|--------------------------------------------------|-----|-----------|

|                                                                                                            |     |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 2 100 000 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|

|                                     |            |                  |
|-------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 500 000</b> |
|-------------------------------------|------------|------------------|

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 500 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

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

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 800 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>800 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 300 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

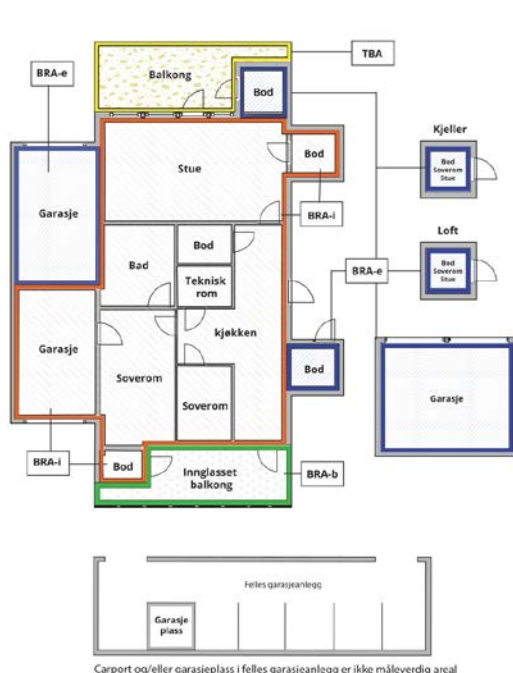
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 85                            | 26                          |                            | 111 | 10                              |
| Underetasje    | 78                            |                             |                            | 78  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>163</b>                    | <b>26</b>                   |                            |     | <b>10</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>189</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje    | Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad          | Garasje                     |                            |
| Underetasje | Entré, soverom, stue, vaskerom, toalettrom, bod, bod 2 |                             |                            |

### Kommentar

Takhøyde i underetasjen varierer mellom 2,17-2,25 m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger ble fremlagt

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 06.2.2026 | Øyvind Nåmo Rønning | Takstingeniør |
|           | Knut Eriksen        | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3228 NES | 131  | 104  |      | 0    | 1061.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Furusvingen 17

### Hjemmelshaver

Eriksen Knut

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert, landlig, usjenert naturområde, med gangavstand til skole, barnehage og matbutikk.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

## Forsikring

| Selskap                                                               | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Ikke opplyst                                                          |          |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                                       | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 11.02.2026 | Egenerklæringen er ikke utfylt da eier ikke har bebodd boligen. | Finnes ikke |       | Nei     |
| Energirapport           | 11.02.2026 |                                                                 | Gjennomgått |       | Ja      |
| Brukstillat./ferdigatt. | 11.02.2026 | Midlertidig brukstillatelse                                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        | 11.02.2026 |                                                                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                    | 11.02.2026 |                                                                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift        | 11.02.2026 |                                                                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megler                  | 11.02.2026 |                                                                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               | 11.02.2026 |                                                                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Vann- og avløpsverk     | 11.02.2026 |                                                                 | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 11.02.2026 |           |
| 2       | 11.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

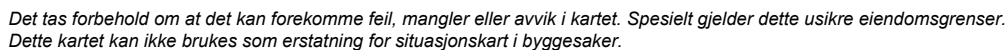
### Personvern

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





Eiendom: 131/104  
Adresse: Furusvingen 17  
Dato: 02.02.2026  
Målestokk: 1:1000



• **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

• **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

• **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

### Selger av boligen

|                                                                |
|----------------------------------------------------------------|
| Selger 1: fornavn og etternavn<br><i>Knut Eide</i>             |
| Selger 2: fornavn og etternavn                                 |
| Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her |

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Bolikjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

### Boligen som selges

|                                                                                                                 |                                                         |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------|
| Adresse<br><i>SKOGBYGDA FURUSVINGEN 17</i>                                                                      | Postnummer<br><i>2164</i>                               | Sted<br><i>SKOGBYGDA</i> |
| Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Året og måneden du overtok boligen<br><i>02.05.1980</i> |                          |

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

### Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Selges boligen som et dødsbo?                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Selges boligen med fullmakt?<br>(Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Kjenner du boligen?                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9. |                                                                     |

Selgers initialer:

*K.E.*

## Våtrom, tak og fasade

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ja    <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>                                             |
| <p><b>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ja    <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært    <input type="checkbox"/> Ufaglært    <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja    <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p> |
| <p><b>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ja    <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>                                                                                                          |
| <p><b>4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ja    <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>                                             |
| <p><b>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ja    <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært    <input type="checkbox"/> Ufaglært    <input type="checkbox"/> Begge</p>                                                                                                                          | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>                                                                                   |

Selgers initialer:

*K. A. Eik*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja    <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                                                                               | <p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> |
| <p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja    <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært    <input type="checkbox"/> Ufaglært    <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>                                |
| <p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja    <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                                                                                                                                        | <p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> |

## Drenering, fukt og lekkasje

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja    <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>                                                          |
| <p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, røte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja    <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>                                                          |
| <p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja    <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært    <input type="checkbox"/> Ufaglært    <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele    <input type="checkbox"/> Deler</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p> |

Selgers initialer:

*W. E. Eika*



|                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>       | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |

## Tekniske installasjoner

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                                                                                                                                                       | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>                              |
| <p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>          | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>                                                                                 |
| <p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                                                    | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |

Selgers initialer:

*Knut Eil*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>                                       |
| <p><b>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                                                                                                                                                                                                  | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p><b>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>                                                       | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>                                       |
| <p><b>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>                                                                                              | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>                                                                                 |
| <p><b>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                                                                                                                                                                                                      | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p><b>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>                                                  | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>                                       |

Selgers initialer:

Knut Eirik

## Eiendommen og omgivelsene

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                                                                          | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                                                                                                                                    | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>                        | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                                                                                                                                               | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |

Selgers initialer:

*Knut Eide*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                                                                                    | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>                                                                                  |
| <p><b>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>                                                                                  |
| <p><b>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>                                  | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>                                                                                  |
| <p><b>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                                                                                                      | <p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p> |
| <p><b>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                                                                       | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>                                                                                  |

Selgers initialer:

*Knut E. L.*



|                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                                                | Hvis ja, beskriv nærmere |
| <p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                    | Hvis ja, beskriv nærmere |
| <p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | Hvis ja, beskriv nærmere |

## Generelt

|                                                                                                                                                                                            |                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                   | Hvis ja, beskriv nærmere                                                                                 |
| <p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>           | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| <p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort                           |
| <p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>         | Hvis ja, beskriv feilene og omfanget                                                                     |

Selgers initialer:

*Knut Eide*

## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ♦ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ♦ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ♦ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ♦ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

## Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

## Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

## Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ♦ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ♦ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ♦ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ♦ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ♦ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ♦ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

|                                                                                                                                     |                                        |                              |                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei | <input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene |
| <input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker. |                                        |                              |                                                                                           |

## Signatur

|                                                                                                       |                           |                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selger 1: sted<br> | Selger 1: dato<br>21.2.26 | Selger 1: underskrift<br> |
| Selger 2: sted                                                                                        | Selger 2: dato            | Selger 2: underskrift                                                                                         |
| Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her                                                  |                           |                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja    <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja    <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                  | <p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p> |

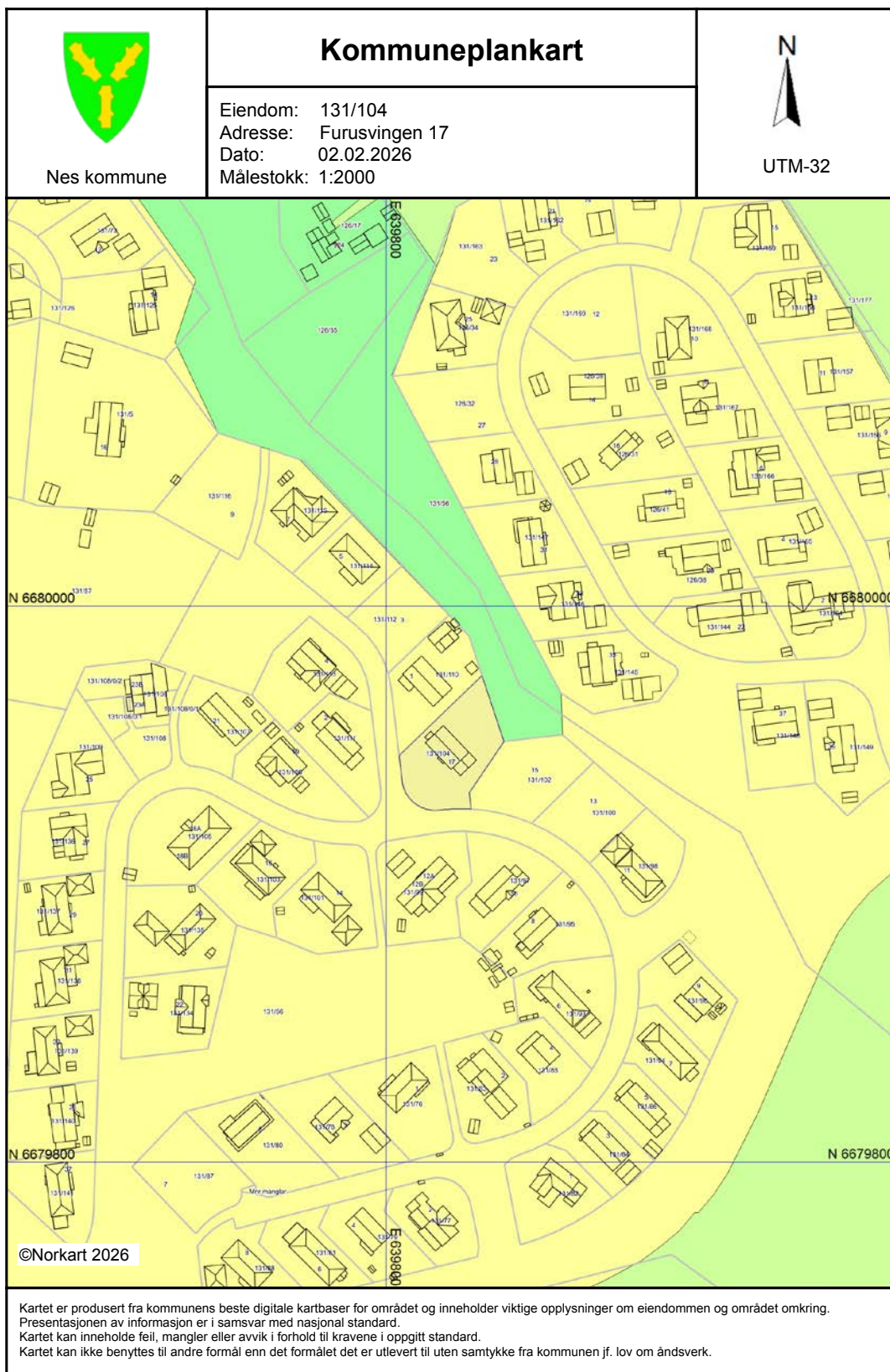
## Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

*Selger har ikke bebodd eiendommen og har leid ut denne i det meste av selgers eiertid.*

*U. E. Sol*

Selgers initialer:





## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*  
 Boligbebyggelse - nåværende

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*  
 Friområde - nåværende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri*  
 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

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

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-i)*  
 Angitthensyngrense

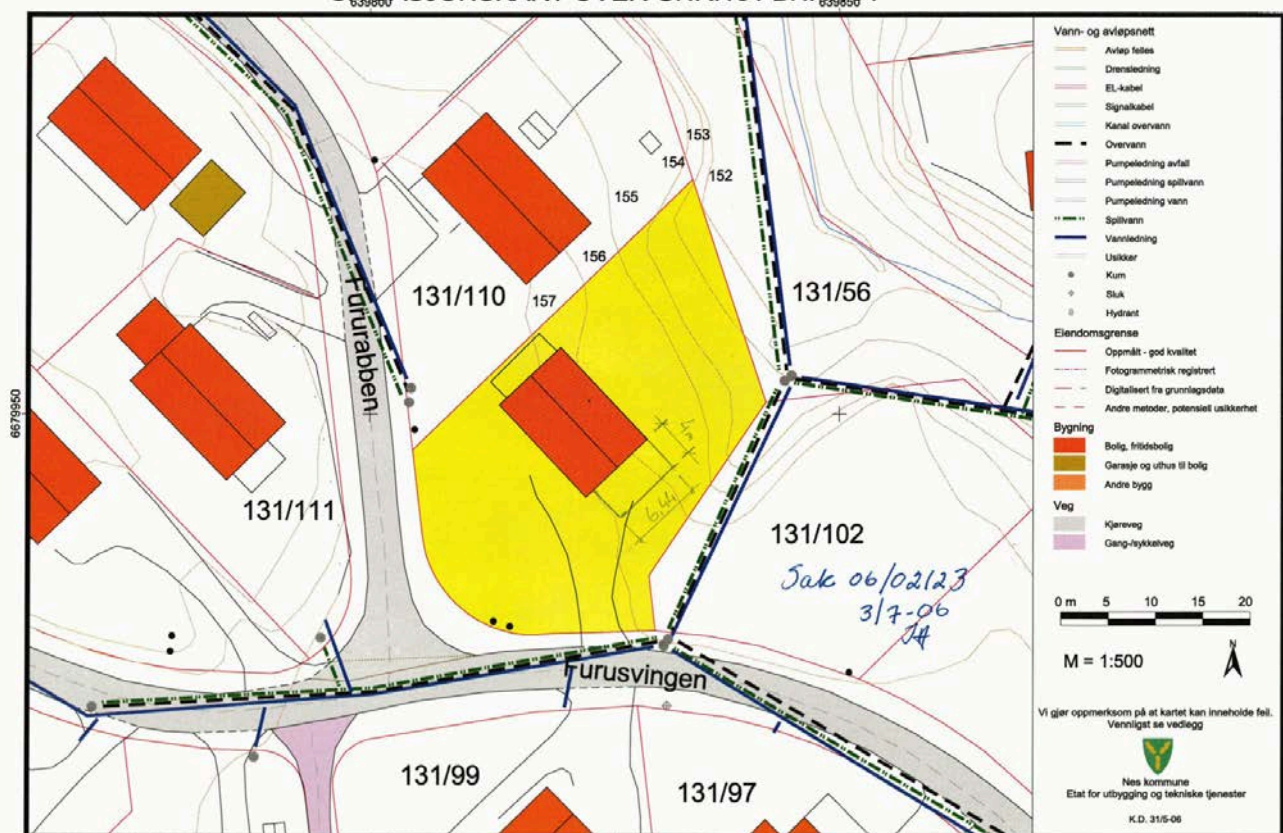
*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*  
 Planområde

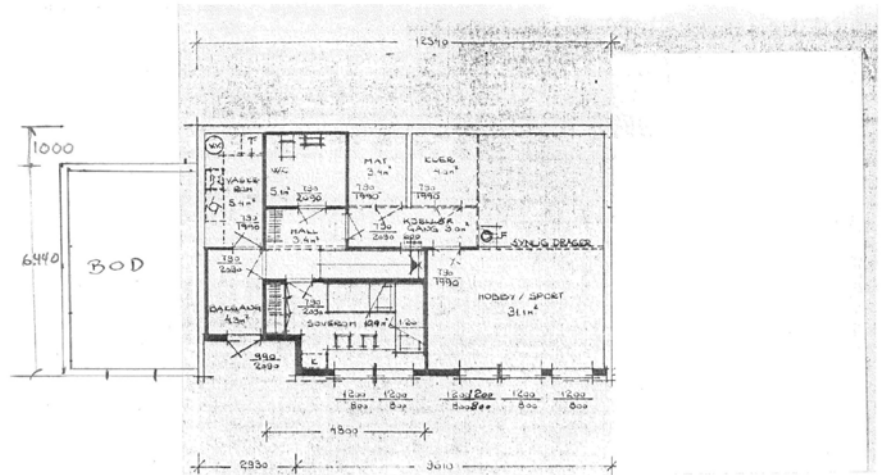
 Grense for arealformål

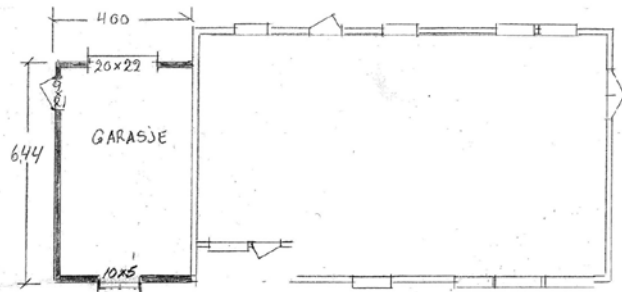
 Samleveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig

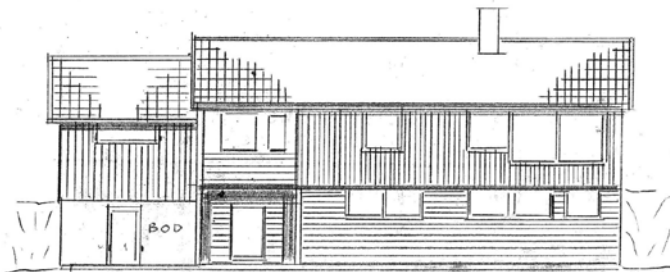
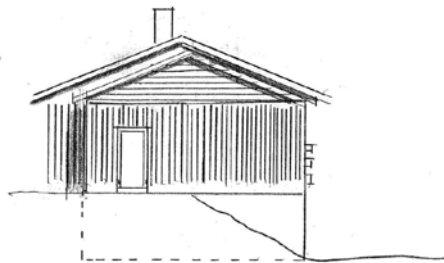
# SITUASJONSKART OVER GNR.131 BNR.104



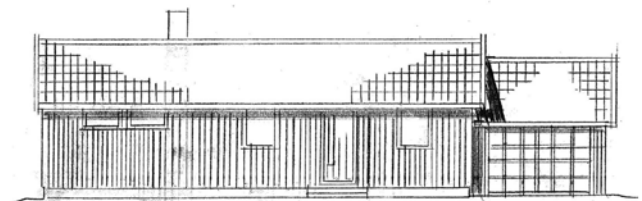




PLAN 1. ETG



NOR

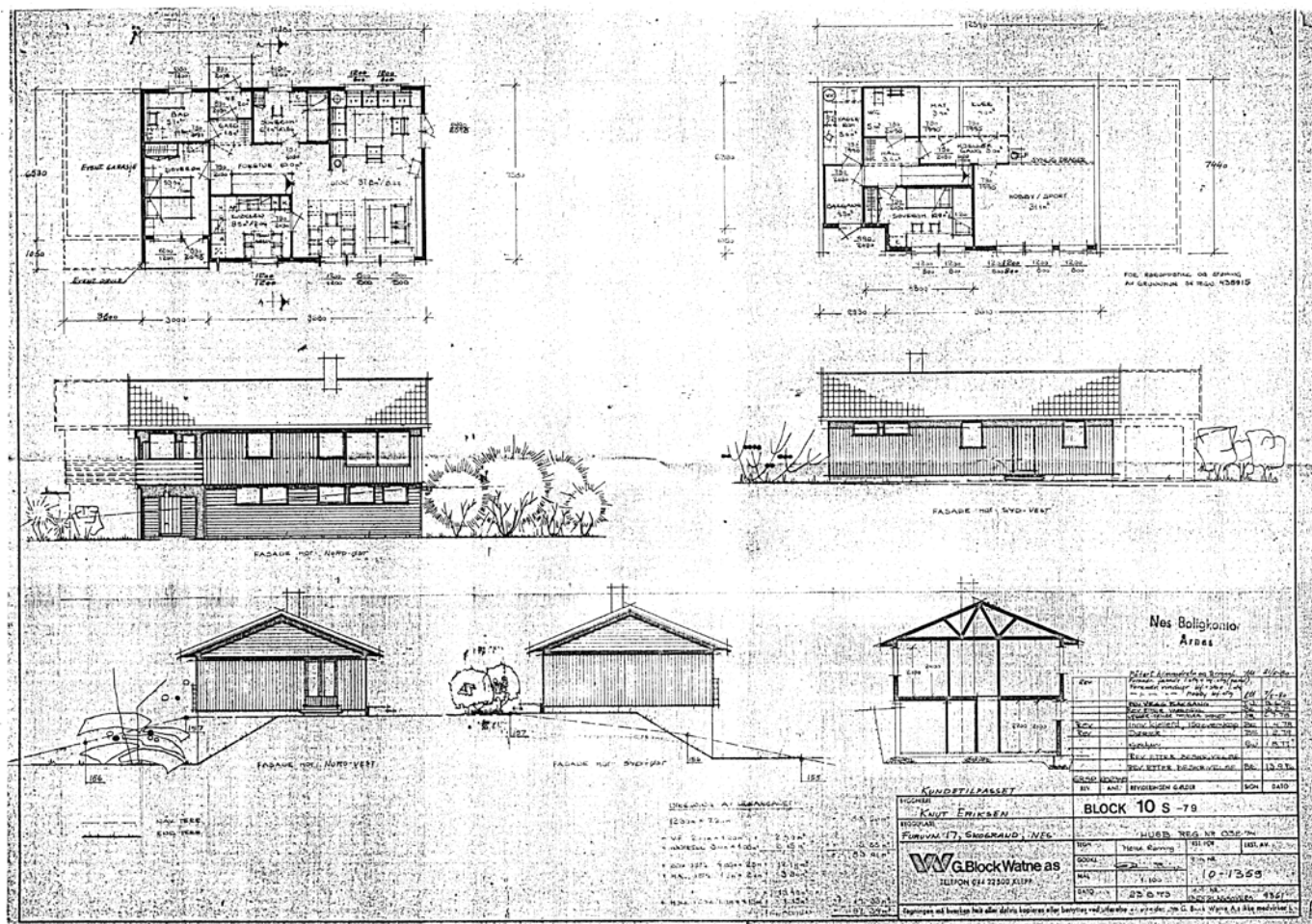


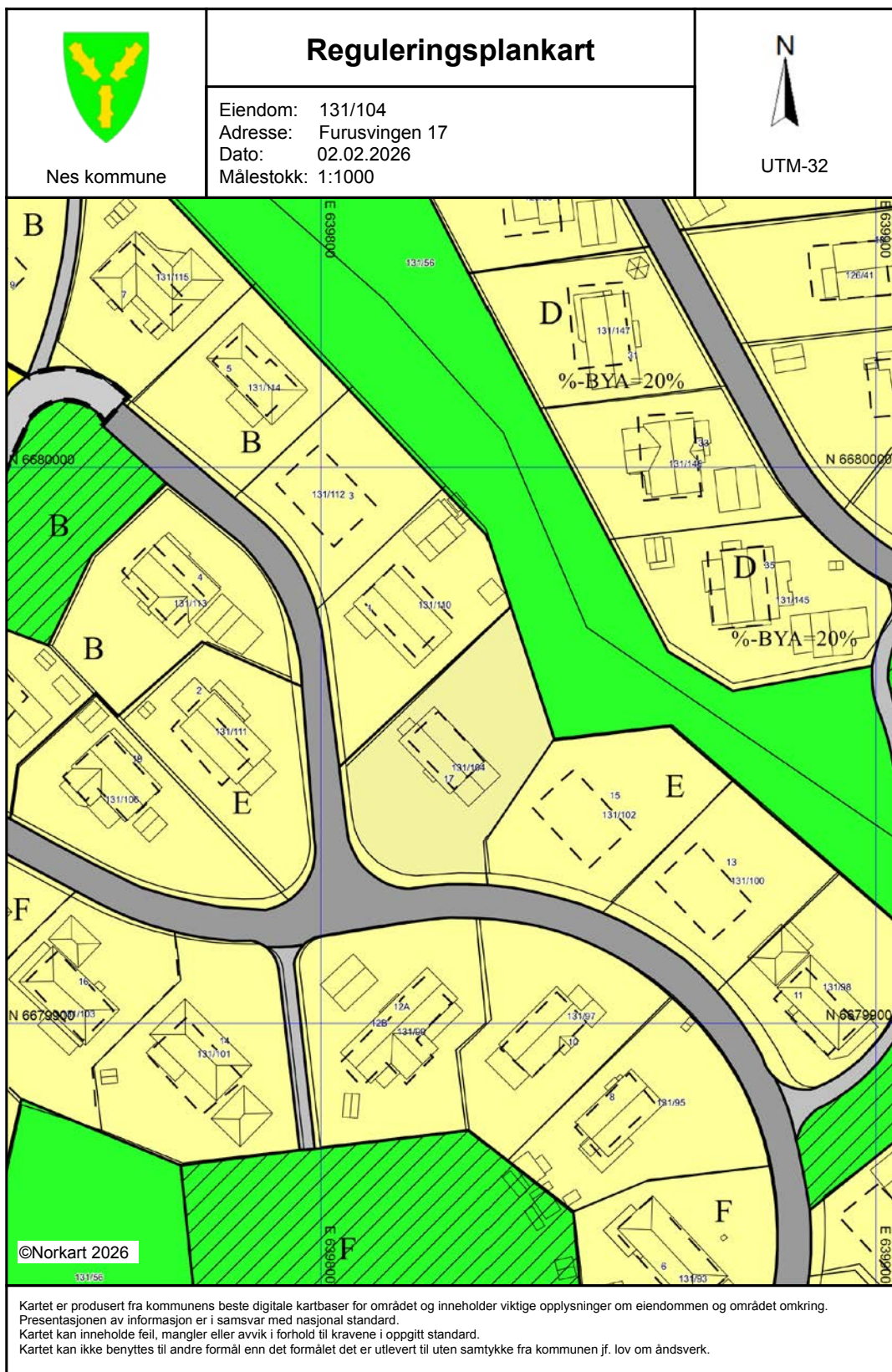
SYD

06/02123  
3/7-06  
JA

MÅL 1:100  
KNUT ERIKSEN  
REV. 12-5-06







## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse

### *Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §*

-  Område for jord- og skogbruk

### *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

### *Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

-  Friområder

### *Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §*

-  Felles lekeareal for barn

### *Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*

-  Boligbebyggelse

### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

-  Veg

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning

-  Formålsgrense

-  Regulert tomtegrense

-  Byggelinje

-  Påskrift feltnavn

-  Påskrift utnytting



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

|                                                                          |                |                                             |                 |         |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------|-----------------|---------|
| Arbeidssted (adr.)                                                       |                | Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr |                 |         |
| Furusvingen 17                                                           |                | Gnr. 131 Bnr. 104                           |                 |         |
| Arbeidets art                                                            | Bygningens art | Dato for søknad                             | Dato for vedtak | Sak nr. |
| Nybygg                                                                   | Boligbygg      | 02.06.80                                    | 16.06.80        | 228/80R |
| Byggherre                                                                |                | Adresse                                     |                 | Tlf.    |
| Knut Eriksen                                                             |                | Gjerdrumsvn. 4, 2040 Kløfta                 |                 |         |
| Anmelder                                                                 |                | Adresse                                     |                 | Tlf.    |
|                                                                          |                |                                             |                 |         |
| Ansvarshavende                                                           |                | Adresse                                     |                 | Tlf.    |
| gr.mur/pipe: Jan Engen<br>hus over mur: Asmund Ranheim, Block Watne A/S, |                | 2164 Skogbyrøda<br>2051 Jessheim            |                 |         |

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

|           |             |
|-----------|-------------|
| Boenheter | : 1 stk.    |
| Avløp     | : Kommunalt |
| Areal     | : 98 m2     |
| Pipeløp   | : 1 stk.    |

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. List over kant på belegg som går opp på terskel på bad. Tette rundt avløpsrør i oppvaskbenk.
2. Hobbyrom og boder ferdig. Resterende pussarb. på utv. mur.
3. Vindtetting foran isolasjonen på loftet over luftebalkong.
4. Terrasse. Terrassedør holdes forsvarlig stengt til arb. er ferdig. Evt. trapp med mer enn 2 opptrinn må ha rekkverk.
5. Planere terrenget rundt huset med fall 1:50 i avstand 2 m fra muren.

NB. Rør som leder parafin fra dagtank til ildsted må ligge synlig.

Arbeidet må være utført innen: 01.11.1982

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

|                                                                                            |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Sted og dato                                                                               | Stempel  |
| Arnes                                                                                      | 28.07.82 |
| <p>BYGNINGSSJEFEN I NES</p> <p>2150. ARNES</p> <p>Petter Gabrielsen</p> <p>Underskrift</p> |          |

|                                               |                                   |                                                    |                                               |                          |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|
| Sendes til                                    |                                   |                                                    |                                               |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Byggherre | <input type="checkbox"/> Anmelder | <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende | <input type="checkbox"/> Byggeøyvernmyndighet | <input type="checkbox"/> |

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79





Skal du kjøpe eller selge bolig?  
Da kan jeg hjelpe deg - ta kontakt!

Hos Aktiv på Årnes finner du en lokal megler med lang erfaring.  
For oss er det viktig at du som kunde skal føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Wenche Aa. Roterud / 990 18 195 / [wr@aktiv.no](mailto:wr@aktiv.no) / Rådhusgata 10, 2150 Årnes



# Aurskog

## SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

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

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

# skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK

# Nabolagsprofil

Furusvingen 17 - Nabolaget Skogrand - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Ingeborgrud<br>Linje 451, 465    | 8 min<br>0.7 km |
| Skarnes stasjon<br>Linje F1, R14 | 16 min<br>13 km |
| Oslo Gardermoen                  | 36 min          |

## Skoler

|                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Skogbygda skole (1-7 kl.)<br>186 elever, 13 klasser        | 12 min<br>1.1 km  |
| Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>430 elever, 27 klasser | 14 min<br>13.8 km |
| Runni ungdomsskole (8-10 kl.)<br>433 elever, 23 klasser    | 16 min<br>14.7 km |
| Nes videregående skole<br>600 elever, 39 klasser           | 17 min<br>15.6 km |
| Hvam videregående skole<br>300 elever, 14 klasser          | 23 min<br>19.9 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Skogbygda skole Nes kommune | 13 min |
|-----------------------------|--------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

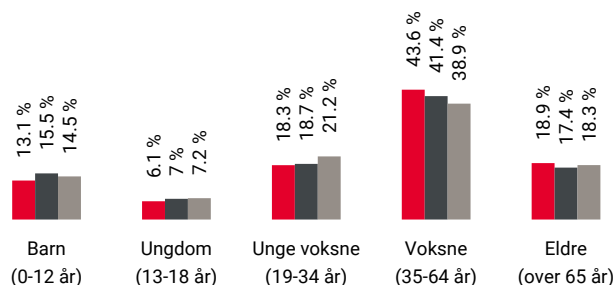
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



| Område      | Personer  | Husholdninger |
|-------------|-----------|---------------|
| Skogrand    | 719       | 347           |
| Nes kommune | 23 898    | 10 429        |
| Norge       | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Skogbygda barnehage (0-5 år)<br>40 barn | 7 min<br>0.6 km |
|-----------------------------------------|-----------------|

## Dagligvare

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Joker Skogbygda<br>Post i butikk, PostNord | 13 min<br>1.2 km |
|--------------------------------------------|------------------|



## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Trafikk

Lite trafikk 90/100

## Sport

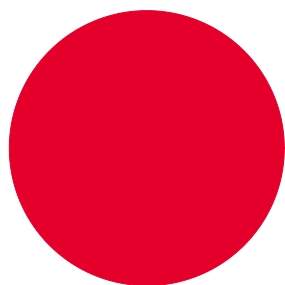
⚽ Skogbygda idrettsplass 12 min 🚶  
Ballspill, fotball, friidrett 1.1 km

⚽ Funnefoss stadion 9 min 🚗  
Ballspill, fotball 7.4 km

🚴 Sportica Skarnes 13 min 🚗

🚴 Family Sports Club Skarnes 18 min 🚗

## Boligmasse



■ 100% enebolig

## Varer/Tjenester



AMFI Eurosenteret

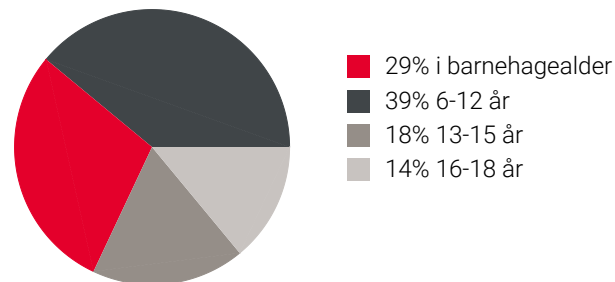
16 min 🚗



Vitusapotek Skarnes

16 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



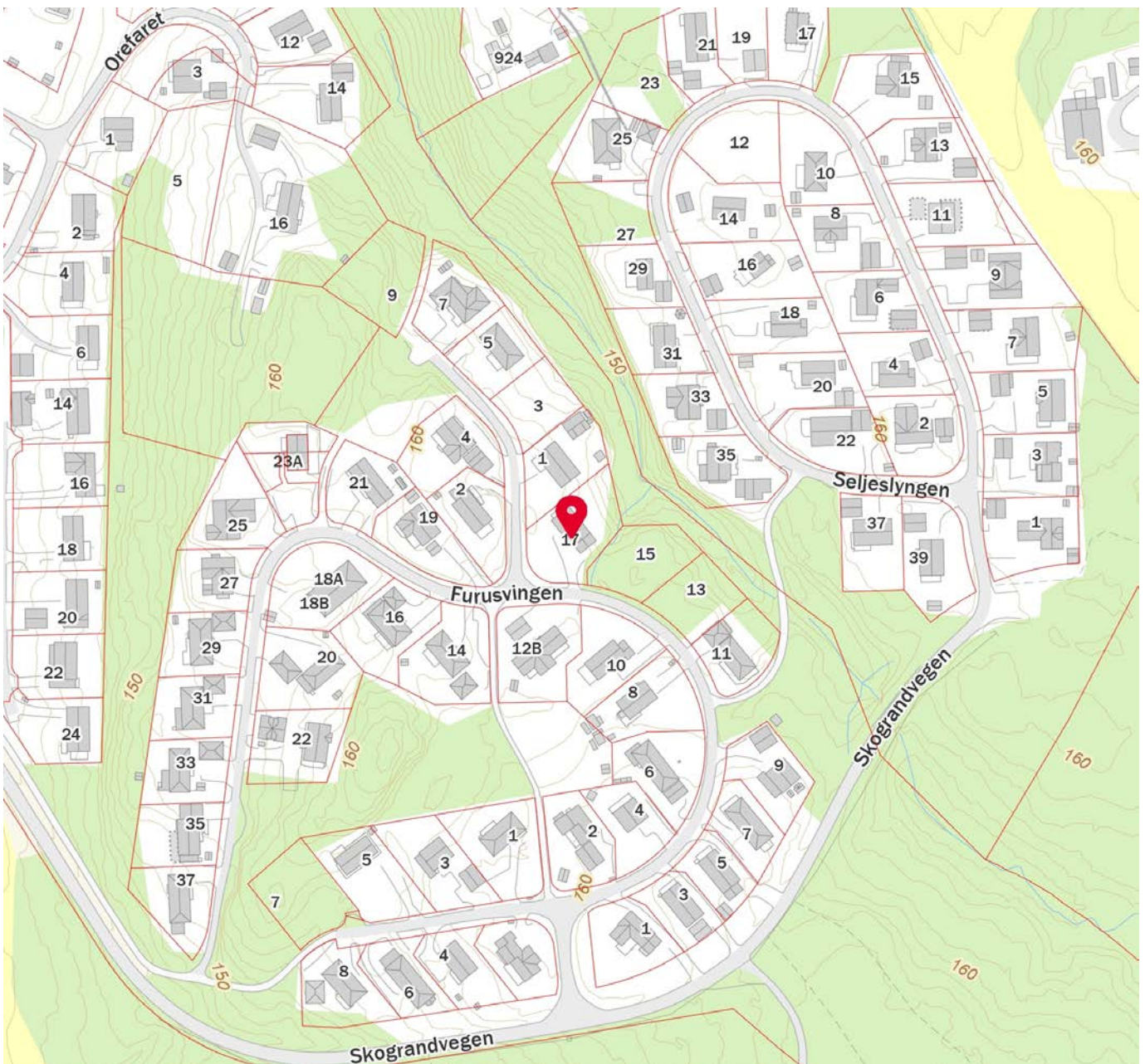
0%

43%

■ Skogrand  
■ Nes kommune  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



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

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

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

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

**aktiv.** +



**SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Furusvingen 17  
2164 SKOGBYGDA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Wenche Roterud

**Telefon:** 990 18 195  
**E-post:** wenche.rotterud@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre