

The background of the entire page is a photograph of a decorative arrangement. Three tall, thin, grey candles are lit, with their flames glowing. They are held in white, modern-style candle holders. To the left of the candles is a black pot containing a green plant with large, variegated leaves. The candles and plant are sitting on a black, circular tray with a geometric pattern. The background is a dark, textured wall.

aktiv.

Brøttenga 20, 2162 BRÅRUD

**Pen enebolig med alt på en flate |
Familievennlig område med kort
vei til barnehage og skole | Flotte
friluftsmuligheter**



Eiendomsmegler

Line Stuve

Mobil 482 42 798
E-post line.stuve@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Celina Emilie Hjelmeng

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 116/123 kvm
Tomtstr.: 820.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 69
Oppdragsnr.: 1205250241

Pen enebolig med alt på en flate | Familievennlig

Brøttenga 20 er en pen enebolig hvor alt er på en flate - en praktisk løsning for både småbarnsfamilier og de som ønsker et lettstelt hjem. Her får du 3 gode soverom, et pent bad, en hyggelig stue med plass til flere sittegrupper, samt et praktisk kjøkken med spisestue innenfor og en romslig hall. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med moderne fargevalg som gir en lys og trivelig atmosfære. Utendørs finner du en nydelig hage med skjermende hekk, stor terrasse på baksiden med god plass til utemøbler, samt en koselig uteplass ved inngangspartiet. Eiendommen har rikelig med biloppstillingsplasser.

Beliggenheten er barnevennlig, kun ca. 200 meter fra barnehage og skole, med kort gangavstand til buss og dagligvare. Her bor du i et etablert boligfelt med nærhet til Jessheim og Gardermoen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	88
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 123 m²

TBA: 112 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 116 m² Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken, spisestue og soverom 3.

BRA-e: 7 m² Frittstående redskapsbod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

112 m² Entréterrasse og terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

820.4 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et idyllisk og rolig område på Brårud i Nes kommune - perfekt for deg som ønsker landlig atmosfære, men samtidig kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Her bor du i et familievennlig nabolag med nærhet til barnehager, skoler og gode servicetilbud. I nærområdet finnes også flotte turstier og variert natur som innbyr til aktivitet hele året.

Friluftsentusiaster har mye å glede seg over - både sommer og vinter. Her er det fine forhold for blant annet jakt, fiske, padling, langrenn og alpint. Nes skianlegg i Fenstad byr på FIS-godkjente løyper i flere lengder (1, 2, 3 og 5 km), rulleskibane på 1,3 km, en snowboardbakke med skitrekk, hoppbakke (K15) og kunstsneanlegg. Hele anlegget er åpent for publikum - mer info finnes på www.nesskianlegg.no.

Rundt barneskolen i området ligger det både lekeplasser, fotballbaner, balløkker,

akebakker og skøytebane, noe som gir barna mange muligheter for lek og aktivitet. I tillegg kan man benytte svømmehallen ved Nes videregående skole, som sto ferdig i 2017.

Er du glad i hest, vil du trives med nærheten til Nes rideklubb – et aktivt miljø med kurs, leirer, stevner og juleshow. Golfspillere har både Nes Golfklubb på Rommen Golfpark og et golfanlegg på Hvam innen rimelig avstand.

Om du ønsker kulturelle eller historiske opplevelser, finnes det flere spennende steder å besøke - blant annet Gamle Hvam, Nes kirkeruiner, Industriarbeidermuseet og Auli Mølle. Nes kulturhus på Årnes tilbyr kinoopplevelser og et bredt spekter av kulturarrangementer for store og små.

Dagligvarebutikkene Joker Brårud og Joker Fenstad dekker de daglige behovene, mens Jessheim byr på et bredere utvalg av butikker, spisesteder og underholdning. Lillestrøm ligger også innen rekkevidde med bil.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass kun fire minutters gange fra boligen. Hauer seter togstasjon ligger rundt ti minutter unna med bil, med togavganger hvert 30. minutt. Det går også buss til Jessheim og Gardermoen to ganger i timen.

Med bil tar det omtrent 16 minutter til både Årnes og Oslo Lufthavn, 18 minutter til Jessheim, rundt 37 minutter til Lillestrøm og under tre kvarter til Oslo S. Det er kort vei til både Hoppensprett Brårud barneskole og Vormsund ungdomsskole. Runni ungdomsskole og Nes videregående skole ligger i Årnes.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

August Magnus

Byggemåte

Enebolig på ett plan oppført i 1980 og tilbygg oppført ca i 2003. Huset har saltak tekket med metallplater, undertak i trekonstruksjon og ringmur i LECA og støpt betong. Tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel med isolering etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Fullstendig rapport er inkludert i salgsoppgave.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Nytt bad i 2013, oppført som egeninnsats.

- Ny taktekking og nye vinduer på stue i 2014, oppført som egeninnsats.
- Nytt tak/himling innvendig i 2014, utført av Gjensidige forsikring
- Utvidet terrassen i 2025
- Ny varmtvannsbereder i 2025, oppført som egeninnsats.
- Ny peisovn i 2018

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er stedvis avflassing av maling og puss. TG2

Ingen synlig grunnmurplater eller knotteplast.

Det er små setningsprekker stedvis på grunnmuren. TG2

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er synlig kapillært oppsug i ringmur, dette indikere at det mangler fuktsikring til grunnmur og at drenerende masser ikke fungerer helt optimalt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

1.2 Krypekjeller

Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da stubbeloft kan være fuktutsatt. TG2

Det er setningssprekker og noe synlig kapillært oppsug fra grunn. TG2

1.3 Terrengforhold

Terrengtet er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

2.1 Yttervegger

Ytterkledningen fremstår i normalt grei stand, men det er små tørrsprekker på enkelte bord og det er noe svertesopp i gesims. TG2 Ytterkledningen har behov for vasker å behandling i nær fremtid.

3.1 Vinduer og ytterdører

Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har enn del hekkesot på enkelte karmen, gerikter og foringer som medfører til vask og behandlingsbehov.

Ytterdør har passert mer halvparten av sin forventet levetid og har ett behov for behandling i nær fremtid. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter, nedre del av innedører og foringer. TG2

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det mangler snøfanger på deler av yttertaket over terrassen. TG2

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er noe svertesopp på undertaket og rundt skorstein, dette kan komme av kondens og ikke tilstrekkelig lufting av undertaket. TG2

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er noe svertesopp på undertaket og rundt skorstein, dette kan komme av kondens og ikke tilstrekkelig lufting av undertaket. TG2

Det er noe museekskremer på isolasjonen stedvis. TG2

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt grei stand, men det er noe svertesopp i fuger, heksesot på veggfliser og enkelt veggfliser har nivåforskjell. TG2
Det en stikkontakt som er løstsittende og ikke festet tilstrekkelig. Det anbefales å få montert tilstrekkelig det denne kan vær fuktutsatt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 11.

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av bekjente og som egeninnsats l.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

7.1.2 Bad Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv hvor deler av gulvet ble målt med 5mm fall. men det er tilstrekkelig fall til sluk.

Det er sprekk, bom (hulrom) og løstsittende fliser ved sluk. TG2

Sokkelkant rundt dusjnise hindrer lekkasjevann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluk. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av bekjente og som egeninnsats. l.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på membran.

Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som er utført som egeninnsats. l.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv eller på dugnad har lagt/smørt membran.

10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Det må påberegnes å montere dette i nær fremtid. Da det er montert ny varmtvannsbereder i 2025.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 11.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Entréterrasse:

Terrassebord fremstår med mye tørrsprekker, noe grønske og ett stort behov for vask

og behandling i nær fremtid. TG2

Det mangler håndrekker i trapp, det er ett krav med håndrekke på begge sider i ett trappeløp.

Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet.

TG2

Terrasse:

Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet.

TG2

Det er deler av rekkverket som har råteskadet trevirke, TG3 Utskifting av råteskadet trevirke må påberegnes i nær fremtid.

Det mangler panelbord og håndrekker på deler av rekkverket. TG2 i grenseland til TG3 Hjemmelshaver opplyse om at dette skal montertes å males før salg.

Understøttende under midtre del av terrassen har sunket noe sammen, som har medført til at terrassen viker noe ned og er ustabil. TG3 Det anbefales å etablere nye understøtter som støpte pilarer før videre bruk av terrassen.

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

8.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Det må påbegynnes å montere dette i nær fremtid. Da det er montert ny varmtvannsbereder i 2025.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje etter alder. TG2

Det fuktskadet bunnplater under kjøkkenbenk med muggvekster og fuktskadet laminatgulv etter en vannlekkasje fra varmtvannsbereder. TG3 Hjemmelshaver opplyser om at dette er nå utbedret.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, ble det registret avdrypp under kjøkkenvask. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at dette kan være fra oppvaskmaskinen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ingen synlig stakeluger på avløpsrør, det kan være at dette ligger under i krypekjeller. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

På befaringsdagen ble det registret at utlufting fra bad (avløpsrør) ikke går over tak eller igjennom yttervegg men inne i vegg på soverom ved siden av badet. TG3 Lufteør fra kloakken skal føres mest mulig loddrett over tak eller ut av yttervegg, og avsluttes eventuelt med takhette, det må påberegnes å montere dette i.h.t. byggteknikkss formskift før videre bruk.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

10.5 Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på bad.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler.

Det mangler avtrekk på soverom 2 og soverom 3. TG3 Det må påberegnes å etablere veggventiler på disse rommen før videre bruk.

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet pusset opp i 2013. Utført som vennetjeneste.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Ja

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

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

Ja.

Beskrivelse: Vannlekkasje i tak (stue) Utbedret i 2014.

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

Ja. Liten sprekk i mur påpekt av takstmann. Se tilstandsrapport.

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

Ja. Kontroll av el-anlegget i 2020.

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

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Terrasse og utvendig tak er utført på dugnad.

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

Ja

Beskrivelse: Et av soverommet og oppholdsrom har tidligere vært carport.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Tidligere eier har gjort ombygning.

Beskrivelse: Det er sendt inn ferdigmelding til kommunen.

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

Ja. Skaderapport etter vannlekkasje i 2014. Utbedret igjennom forsikring.

Innbo og løsøre

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

Lampe i spisestue følger ikke.

Hvitevarer

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

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

7383725

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter

gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og peisovn på stue.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 23 427

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Opplyst beløp må anses som noe lavt da forbruk har vært for en person.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2566,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. Beløp for eiendomsskatt er inkludert i opplyst beløp for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 782 514

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 130 057

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 69 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:

3228/32/69:

21.03.1978 - Dokumentnr: 1722 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3228 Gnr:32 Bnr:33

01.01.2020 - Dokumentnr: 584196 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:32 Bnr:69

01.01.2024 - Dokumentnr: 206410 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:32 Bnr:69

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 'nybygg', 'bolighus' datert 08.10.1980.
I opprinnelige byggetegninger er del av entré opprinnelig en bod. Wc og bad/ vaskerom er slått sammen til et bad. Det er ikke søkt bruksendring for omgjøring.

Det foreligger ferdigmelding for ombygging av bod og carport til hhv. kjøkken (spiseplass) og soverom med samme takflate som var opprinnelig. Ferdigmelding datert 02.12.2003.

Terrassen på eiendommen er betydelig utvidet. Etter gjeldende regelverk er en terrasse av denne størrelsen søknadspliktig. Det gjøres oppmerksom på at arbeidet ikke er byggesøkt eller godkjent av kommunen. Kjøper overtar derfor fullt ansvar for eventuell videre oppfølging, herunder søknad, dialog med kommunen og eventuelle pålegg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert 08.10.1980.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt i kommuneplan til boligbebyggelse nåværende.
Delareal 608kvm angitt hensyn: Hensyn landskap og hensynssonenavn: Hensynssone flom.

Eiendommen er regulert under reguleringsplan for Brårud nord med ikrafttredelse 24.09.1985 til 'boliger' (feltnavn B (52kvm) og C (694kvm)) og annen veggrunn (74kvm).

Eiendommen ligger i et område med svært stor mulighet for marin leire. Eiendommen ligger ikke i en kartlagt kvikkleiresone. Det kan forekomme kvikkleire utenfor påviste soner.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 607 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 45 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 23 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 18 000 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

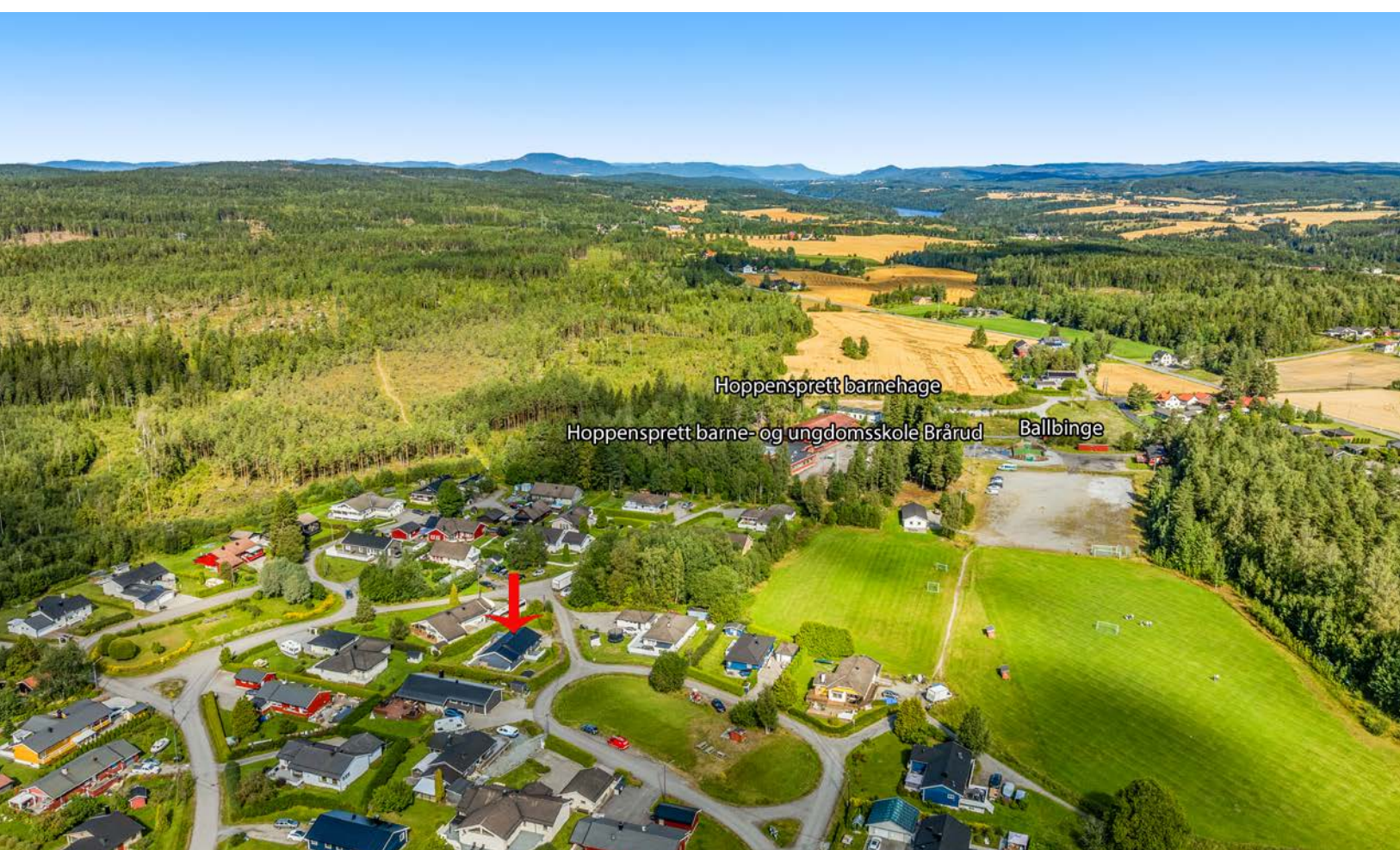
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

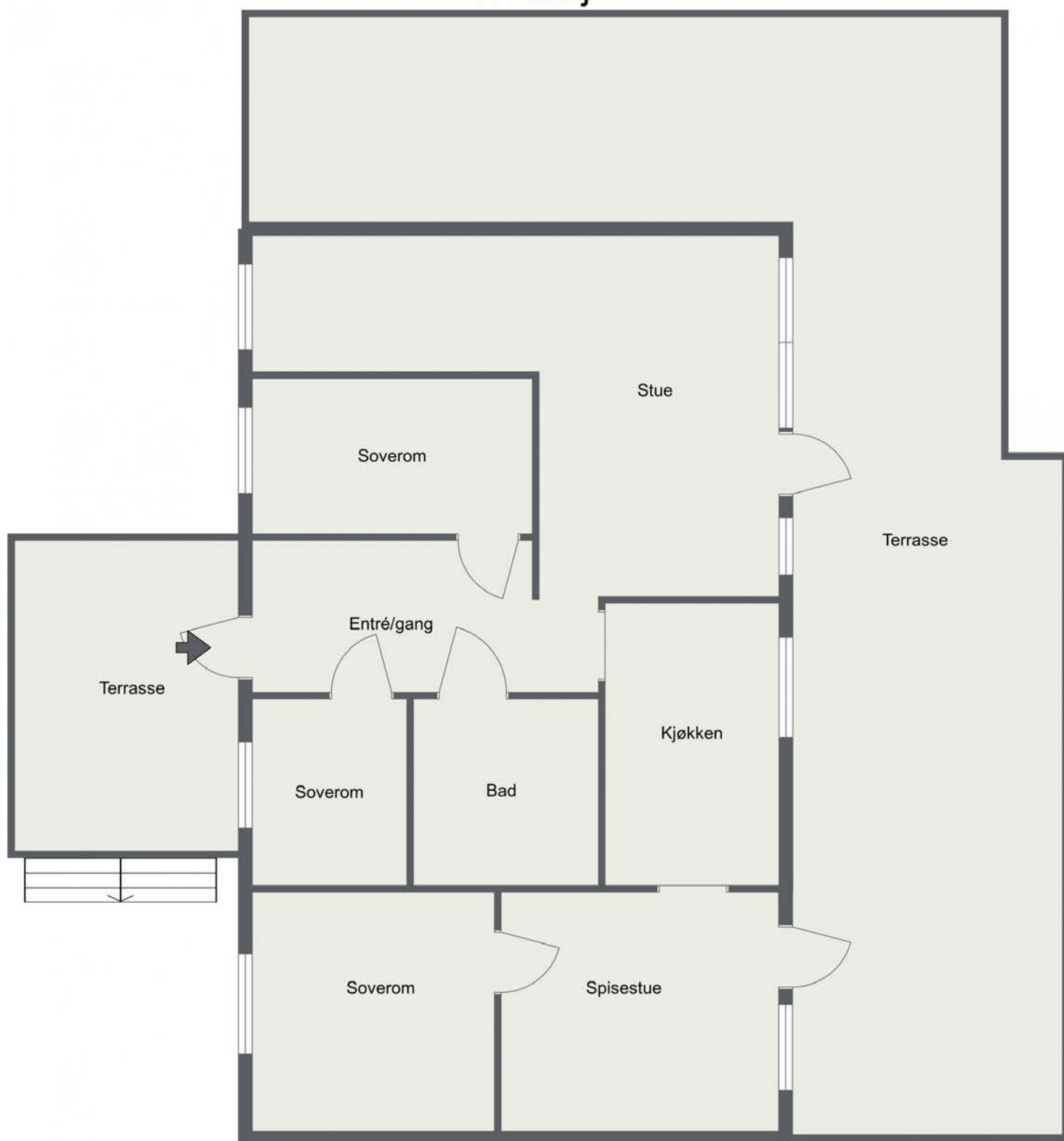
23.08.2025







1. Etasje



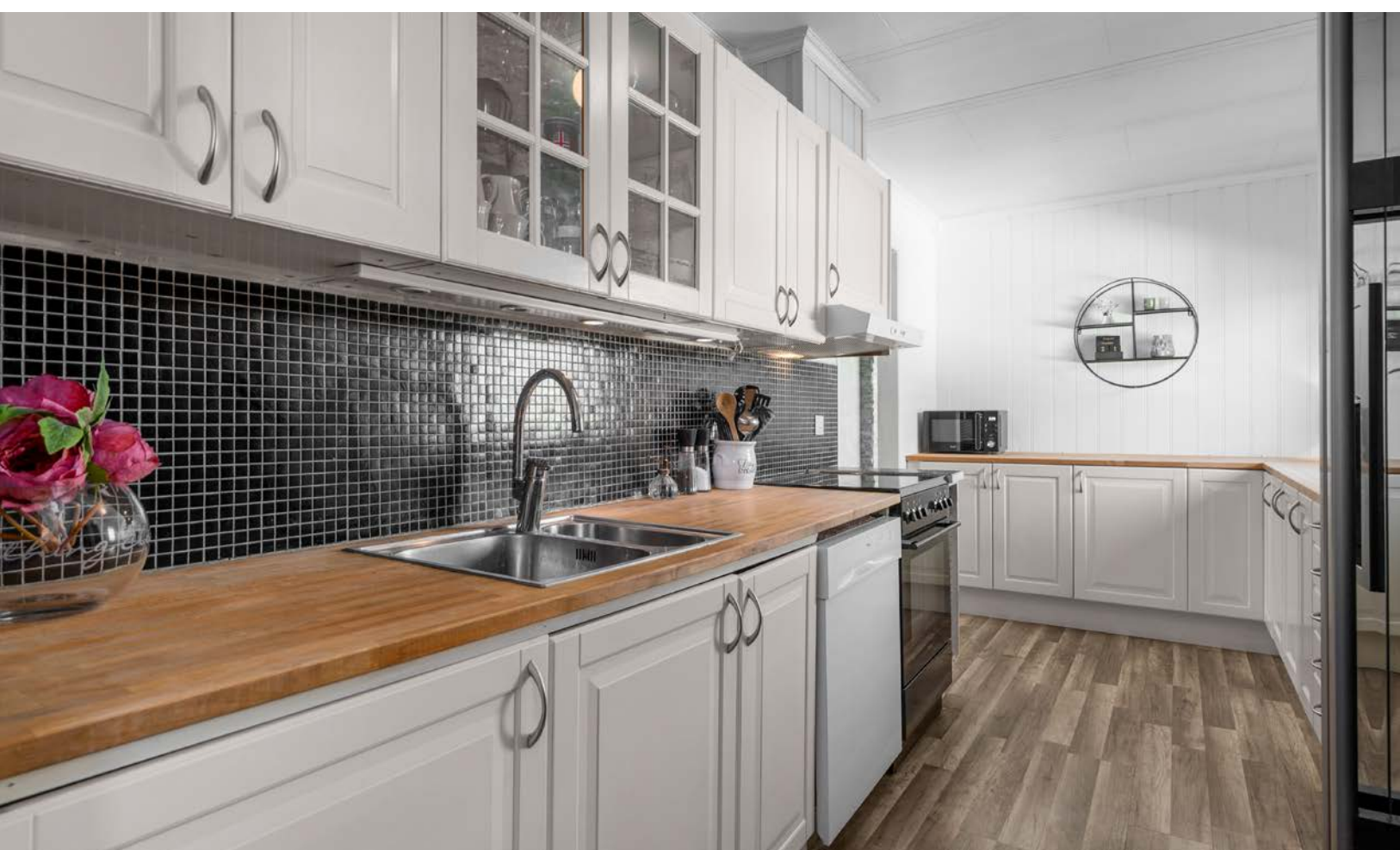






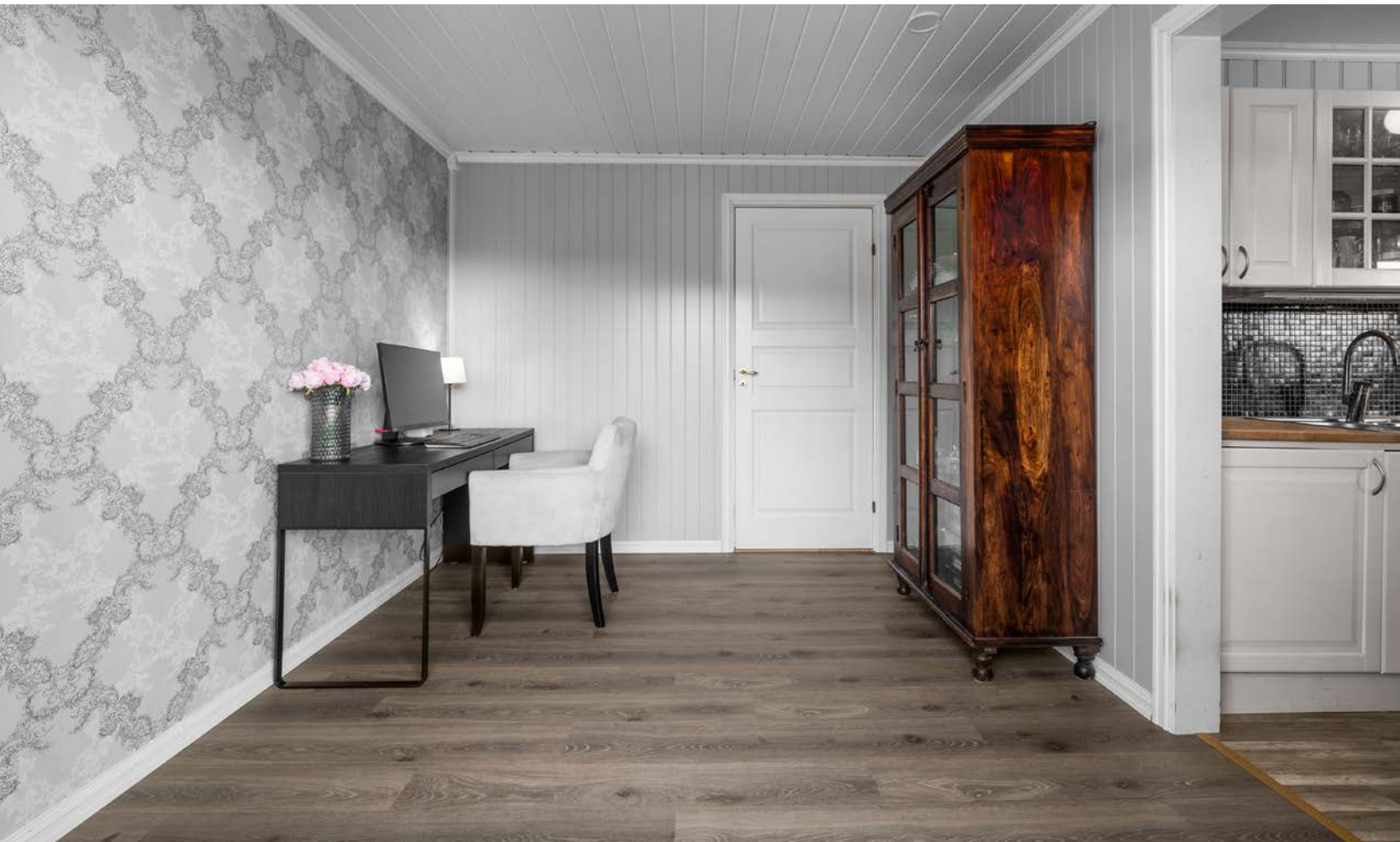




















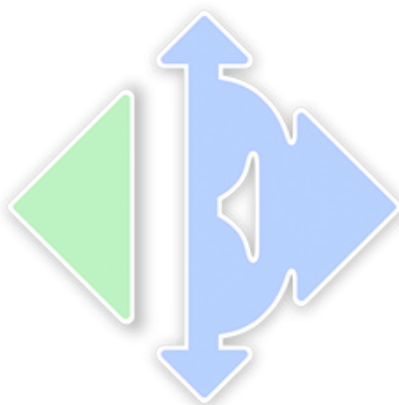






Vedlegg

Enebolig
Brøttenga 20
2162 Brårud



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 22/08/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:32, Bnr: 69
Hjemmelshaver:	Celina Emilie Hjelmeng
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	820 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id 2021021
Offentl. avg. pr. år:	Kr 23 313,23 i 2024
Forsikringsforhold:	IF
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1980

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

12.08.2025

Sol og 22 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

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

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Celina Emilie Hjelmeng

Tilstede under befaringen:

Celina Emilie Hjelmeng

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med gruset adkomstområdet og opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig på ett plan oppført i 1980 og tilbygg oppført ca i 2003. Huset har saltak tekket med metallplater, undertak i trekonstruksjon og ringmur i LECA og støpt betong. Tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel med isolering etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i ok stand og ok vedlikeholdt, men det ble avdekket behov for strakstiltak av utlufing, terrassen, fukt i kjøkkeninnredning og ventilering på soverom. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufing for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og peisovn på stue.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 12.08.2025
- Egenerklæringsskjema 22.08.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 14.08.2025
- Byggetegninger fra byggeår og fra 01.07.2002
- Skaderapport 11.08.2014
- Ferdigattest 08.10.1980
- Vedtak - Melding om tiltak 02.12.2003
- Ferdigmelding 26.07.2002

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

1.etasje vegger: Malte MDF plater, stone wall, malt tapet og fliser.

1.etasje tak/himling: Malte MDF plater og malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Laminat og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Entré/gang, soverom 1, soverom 2, stue, spisestue og soverom 3:

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, men det er merker etter heksesot, gamle veggfester og bilder. TG2

Laminatgulv fremstår med stedvis små glipper, små fuktsveller i skjøtter og noe mangelfull avslutting mot terskler og enkelte steder mot vegg. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue/gang på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Nytt bad i 2013, oppført som egeninnsats.
- Ny takteking og nye vinduer på stue i 2014, oppført som egeninnsats.
- Nytt tak/himling innvendig i 2014, utført av Gjensidige forsikring
- Utvidet terrassen i 2025
- Ny varmtvannsbereder i 2025, oppført som egeninnsats.
- Ny peisovn i 2018

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	116			112		
SUM BYGNING	116	0	0	112		
SUM BRA	116					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Redskapsbod		7				
SUM BYGNING	0	7				
SUM BRA	7					

BRA-i:

116m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken, spisestue og soverom 3.

BRA-e:

7m².

Frittstående redskapsbod.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 116m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken, spisestue og soverom 3.

BRA-e: 7m².

Frittstående redskapsbod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 123m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken, spisestue og innredet rom.

Frittstående redskapsbod.

TBA: 112m².

1.etasje: Entréterrasse og terrasse.

P-rom: 116m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken, spisestue og soverom 3.

S-rom: 0m².

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.30m - 3.37m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

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

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Parkering på eiet tomt

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

22/08/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

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

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

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

Grunnmur i pusset LECA og betong fra byggeår.

Det er stedvis avflassing av maling og puss. TG2

Ingen synlig grunnmurplater eller knotteplast.

Det er små setningsprekker stedvis på grunnmuren. TG2

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er synlig kapillært oppsug i ringmur, dette indikere at det mangler fuktsikring til grunnmur og at drenerende masser ikke fungerer helt optimalt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.



Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypekjeller med adkomst via utvendig veggluke på langsiden av boligen.

Inspeksjon ble kun utført fra luke inn til krypekjeller, dette grunnet at krypekjeller er trang. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da stubbeloft kan være fuktutsatt. TG2

Det er setningssprekker og noe synlig kapillært oppsug fra grunn. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftninger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.



Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

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

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1980 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Ytterkledningen fremstår i normalt grei stand, men det er små tørrsprekker på enkelte bord og det er noe svertesopp i gesims. TG2 Ytterkledningen har behov for vasker å behandling i nær fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass antatt produsert fra 2014.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har enn del heksesot på enkelte karmen, gerikter og foringer som medfører til vask og behandlingsbehov. Ellers fremstår vinduer og terrassedør i grei stand.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 1980

Innvendige malte fyllingsdører fra ukjent år.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik. Ytterdør har passert mer halvparten av sin forventet levetid og har ett behov for behandling i nær fremtid. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter, nedre del av innedører og foringer. TG2

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med metallplater fra 2014.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Det mangler snøfanger på deler av yttertaket over terrassen. TG2

Ellers fremstår yttertaket i normalt gire stand.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 2014.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting metallplater er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år.



TG 2 4.2 Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekkes med glatt takstein fra 2014 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Det er noe svertesopp på undertaket og rundt skorstein, dette kan komme av kondens og ikke tilstrekkelig lufting av undertaket. TG2

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak fra byggeår.

Brannmur i stone wall.

Skorsteinen fremstår i normalt grei stand, men det fremlegges ikke dokumentasjon på feiing. TGIU

Peisovn i stue fra 2018.

Peisovnen fremstår i normalt grei stand, men det fremlegges ikke dokumentasjon på feiing eller montering. TGIU

Vedovn og ildsted:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking av yttertekking er 5 - 15 år



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje.

Befaring ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke, grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er noe svertesopp på undertaket og rundt skorstein, dette kan komme av kondens og ikke tilstrekkelig lufting av undertaket. TG2

Det er noe museekskremer på isolasjonen stedvis. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréterrasse på 17m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 85cm.

Terrassebord fremstår med mye tørrsprekker, noe grønske og ett stort behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Det mangler håndrekk i trapp, det er ett krav med håndrekk på begge sider i ett trappeløp.

Rekkverkhøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Terrasse på 95m² med adkomst fra stue og spisestue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 85cm.

Rekkverkhøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Understøttende under midtre del av terrassen har sunket noe sammen, som har medført til at terrassen viker noe ned og er ustabil. TG3 Det anbefales å etablere nye understøtter som støpte pilarer før videre bruk av terrassen.

Det er deler av rekkverket som har råteskadet trevirke, TG3 Utskifting av råteskadet trevirke må påberegnes i nær fremtid.

Det mangler panelbord og håndrekk på deler av rekkverket. TG2 i grenseland til TG3 Hjemmelshaver opplyse om at dette skal monteres å males før salg.

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

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



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2013 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap laminerte med skuffer.
- Veggghengt speilskap med lys.
- Dusjnisje med veggghengt dusj, ett-greps blandebatteri og skyvbar glassdør.
- WC med innebygd susterne.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt grei stand, men det er noe svertesopp i fuger, heksesot på veggfliser og enkelt veggfliser har nivåforskjell. TG2

Det en stikkontakt som er løstsittende og ikke festet tilstrekkelig. Det anbefales å få montert tilstrekkelig det denne kan vær fuktutsatt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 11.

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av bekjente og som egeninnsats I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting armaturer 10 - 30 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2013.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv hvor deler av gulvet ble målt med 5mm fall. men det er tilstrekkelig fall til sluk.

Det er sprekk, bom (hulrom) og løstsittende fliser ved sluk. TG2

Sokkelkant rundt dusjnisje hindrer lekkasjevann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluk. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av bekjente og som egeninnsats. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på membran.

Det ble borett hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som er utført som egeninnsats. I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv eller på dugnad har lagt/smørt membran.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere årganger.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Vegger: Malte MDF plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken antatt fra 2008 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Heltre benkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkoketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap.
- Varmtvannsbereider under kjøkkenbenk.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Det må påberegnes å montere dette i nær fremtid. Da det er montert ny varmtvannsbereider i 2025.

Det er ikke montert komfyrvakt dette anbefales å monteres i nære fremtid. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje etter alder. TG2

Det er fuktskadet bunnplater under kjøkkenbenk med muggvekster og fuktskadet laminatgulv etter en vannlekkasje fra varmtvannsbereider. TG3 Hjemmelshaver opplyser om at dette er nå utbedret.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen

9.1.2 Gulvets overflate

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**10. VVS****TG 3**

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygd sisternen på bad.
- Sluk i på bad.
- Stoppekran plassert under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, ble det registrert avdrypp under kjøkkenvask. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at dette kan være fra oppvaskmaskinen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ingen synlig stakeluker på avløpsrør, det kan være at dette ligger i krypekjeller. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Det må påberegnes å montere dette i nær fremtid.

På befaringsdagen ble det registrert at utlufting fra bad (avløpsrør) ikke går over tak eller igjennom yttervegg men inne i vegg på soverom ved siden av badet. TG3 Lufteør fra kloakken skal føres mest mulig loddrett over tak eller ut av yttervegg, og avsluttes eventuelt med takhette, det må påberegnes å montere dette i.h.t. byggeteknikks formskift før videre bruk.

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

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 120 L plassert under kjøkkenbenk.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Det må påberegnes å montere dette i nær fremtid.

Da det er montert ny varmtvannsbereder i 2025. Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 11.

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



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2013 og 2018

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og peisovn på stue.

Varmekabler og peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid.

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

TG 3 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, naturlig ventilering på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på bad.

Det mangler avtrekk på soverom 2 og soverom 3. TG3 Det må påberegnes å etabler veggventiler på disse rommen før videre bruk.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler.

Generelt:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år. Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2020

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1980

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang:
- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 12 fordelingskurser

Hjemmelshaver fremlegger dokumentasjon på avslutt el-tilsyn i 2020. Hjemmelshaver opplyser om at avviket er blitt utbedret.

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæring på utført el-arbeider i boligen, hjemmelshaver opplyser om at mye av det elektriske i boligen er utført som egeninnsats med hjelp fra bekjente.

Det må utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Det er løse kabler på krypeloft.

Varmtvannsbereder er tilkoblet skjøteledning som ikke skal brukes som en permanent løsning da dette kan være brannfarlig over tid.

Det er løstsittende stikkontakt på badet.

Downlightkasser er ikke forseglet mot dampsperra og isolasjonen rundt downlightkasser er ufagligmessig tilpasset, noe som medfører til at downlightkasser er utette å står disponibel for støv og skitt inni kassene.

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

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utsifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nes kommune opplyser at ferdigmelding for tilbygg den 26.07.2002 er i.h.t plan- og bygningslov av 1980. Plan- og bygningsloven av 1980:

Vedtaket er datert 26.07.2002. Tiltaket er derfor regulert av plan- og bygningslov av 1980. Plan- og bygningsloven av 1980 hadde andre regler om meldingspliktige tiltak enn loven av 2008.

Foreligger det oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Byggetegninger er tegning inn med bod, bad og toalettrom. I dag er innvendig bod en del av soverom 2 og badet er utvidet med WC og toalettrommet er en del av badet.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Badet pusset opp i 2013. Utført som vennetjeneste.
- Vannlekkasje i tak (stue) Utbedret i 2014.
- Liten sprekk i mur påpekt av takstmann. Se tilstandsrapport.
- Kontroll av el-anlegget i 2020.
- Terrasse utenfor stue er satt opp av ufaglært.
- Terrasse og utvendig tak er utført på dugnad.
- Et av soverommet og oppholdsrom har tidligere vært carport.
- Tidligere eier har gjort ombygning. Det er sendt inn ferdigmelding til kommunen.
- Skaderapport etter vannlekkasje i 2014. Utbedret igjennom forsikring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er stedvis avflassing av maling og puss. TG2 Ingen synlig grunnmurplater eller knotteplast. Det er små setningsprekker stedvis på grunnmuren. TG2 Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er synlig kapillært oppsug i ringmur, dette indikere at det mangler fuktsikring til grunnmur og at drenerende masser ikke fungerer helt optimalt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
1.2	Krypekjeller
	Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da stubbeloft kan være fuktutsatt. TG2 Det er setningsprekker og noe synlig kapillært oppsug fra grunn. TG2
1.3	Terrengforhold
	Terrengtet er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Ytterkledningen fremstår i normalt grei stand, men det er små tørrsprekker på enkelte bord og det er noe svertesopp i gesims. TG2 Ytterkledningen har behov for vasker å behandling i nær fremtid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har enn del heksesot på enkelte karmen, gerikter og foringer som medfører til vask og behandlingsbehov. Ytterdør har passert mer halvparten av sin forventet levetid og har ett behov for behandling i nær fremtid. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter, nedre del av innedører og foringer. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det mangler snøfanger på deler av yttertaket over terrassen. TG2
4.2	Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)
	Det er noe svertesopp på undertaket og rundt skorstein, dette kan komme av kondens og ikke tilstrekkelig lufting av undertaket. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er noe svertesopp på undertaket og rundt skorstein, dette kan komme av kondens og ikke tilstrekkelig lufting av undertaket. TG2 Det er noe museekskremer på isolasjonen stedvis. TG2
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt grei stand, men det er noe svertesopp i fuger, heksesot på veggfliser og enkelt veggfliser har nivåforskjell. TG2 Det en stikkontakt som er løstsittende og ikke festet tilstrekkelig. Det anbefales å få montert tilstrekkelig det denne kan vær fuktutsatt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 11. Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av bekjente og som egeninnsats I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv hvor deler av gulvet ble målt med 5mm fall. men det er tilstrekkelig fall til sluk. Det er sprekk, bom (hulrom) og løstsittende fliser ved sluk. TG2 Sokkelkant rundt dusjnisje hindrer lekkasjevann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluk. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av bekjente og som egeninnsats. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på membran. Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som er utført som egeninnsats. I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv eller på dugnad har lagt/smørt membran.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Det må påberegnes å montere dette i nær fremtid. Da det er montert ny varmtvannsbereder i 2025. Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 11.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**6.1 Balkonger, verandaer og lignende****Entréterrasse:**

Terrassebord fremstår med mye tørrsprekker, noe grønske og ett stort behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Det mangler håndrekker i trapp, det er ett krav med håndrekke på begge sider i ett trappeløp.

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Terrasse:

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Det er deler av rekkverket som har råteskadet trevirke, TG3 Utskifting av råteskadet trevirke må påberegnes i nær fremtid.

Det mangler panelbord og håndrekker på deler av rekkverket. TG2 i grenseland til TG3 Hjemmelshaver opplyse om at dette skal montertes å males før salg.

Understøttende under midtre del av terrassen har sunket noe sammen, som har medført til at terrassen viker noe ned og er ustabil. TG3 Det anbefales å etablere nye understøtter som støpte pilarer før videre bruk av terrassen.

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

8.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Det må påbegynnes å montere dette i nær fremtid. Da det er montert ny varmtvannsbereder i 2025.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje etter alder. TG2

Det fuktskadet bunnplater under kjøkkenbenk med muggvekster og fuktskadet laminatgulv etter en vannlekkasje fra varmtvannsbereder. TG3 Hjemmelshaver opplyser om at dette er nå utbedret.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, ble det registret avdrypp under kjøkkenvask. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at dette kan være fra oppvaskmaskinen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ingen synlig stakeluger på avløpsrør, det kan være at dette ligger under i krypekjeller. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

På befaringsdagen ble det registret at utlufting fra bad (avløpsrør) ikke går over tak eller igjennom yttervegg men inne i vegg på soverom ved siden av badet. TG3 Lufterør fra kloakken skal føres mest mulig loddrett over tak eller ut av yttervegg, og avsluttes eventuelt med takhette, det må påberegnes å montere dette i.h.t. byggtsteknikks formskift før videre bruk.

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

10.5 Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på bad.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler.

Det mangler avtrekk på soverom 2 og soverom 3. TG3 Det må påberegnes å etabler veggventiler på disse rommen før videre bruk.

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250241	

Selger 1 navn
Celina Emilie Hjelmeng

Gateadresse	
Brøttenga 20	

Poststed	Postnr
BRÅRUD	2162

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1205250241

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet pusset opp i 2013. Utført som vennetjeneste.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje i tak (stue) Utbedret i 2014.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten sprekk i mur påpekt av takstmann. Se tilstandsrapport.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegget i 2020.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Terrasse utenfor stue er satt opp av ufaglært.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1205250241

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse og utvendig tak er utført på dugnad.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Et av soverommet og oppholdsrom har tidligere vært carport.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har gjort ombygning. Det er sendt inn ferdigmelding til kommunen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skaderapport etter vannlekkasje i 2014. Utbedret igjennom forsikring.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1205250241

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

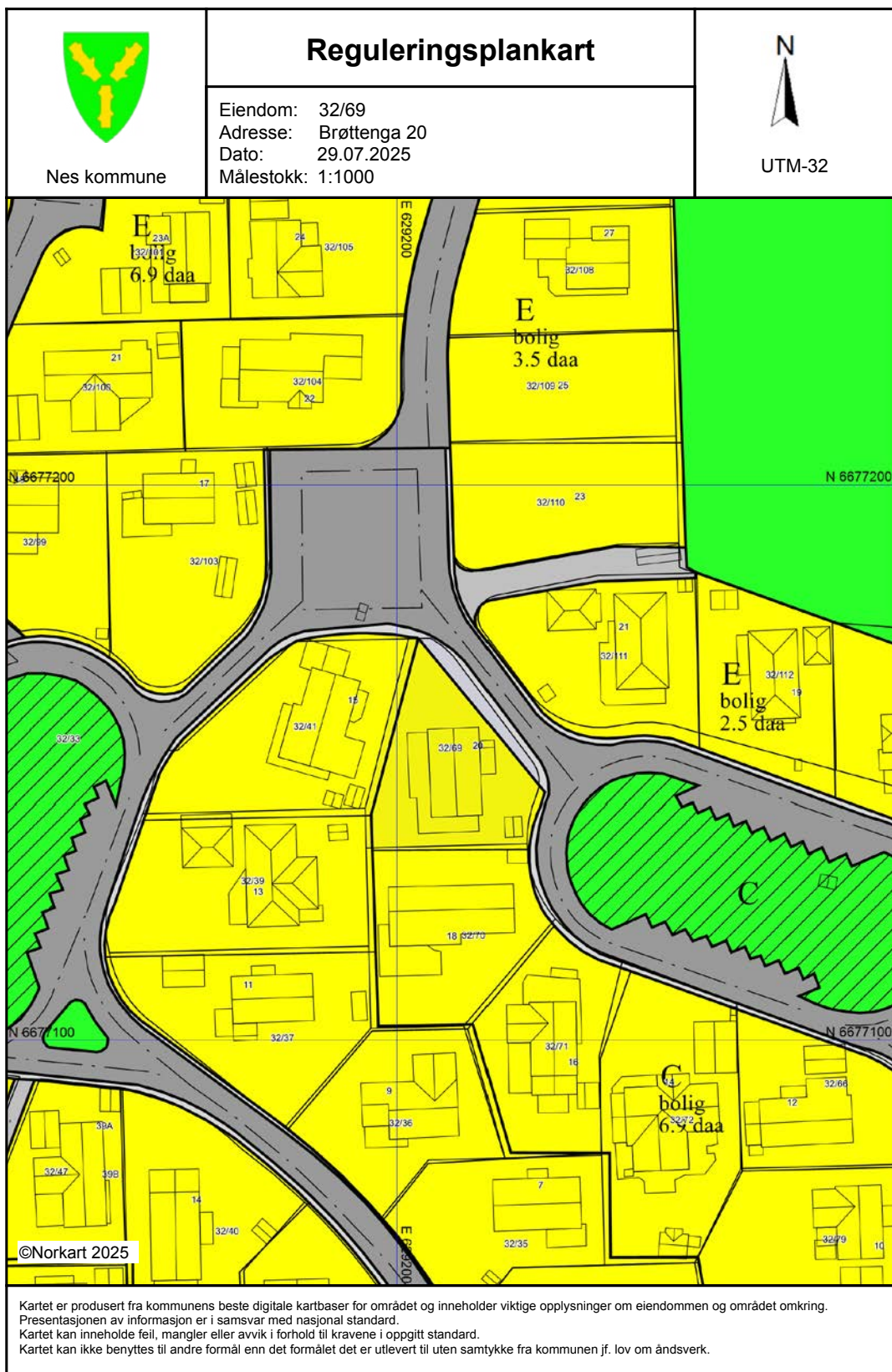
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250241

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Celina Emilie Hjelmeng	5de25b17e3fdeb75534ccf 128e460da0c897b001	22.08.2025 13:23:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250241

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
 Kjøreveg
 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
 Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
 Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Regulert senterlinje

 Påskrift feltnavn

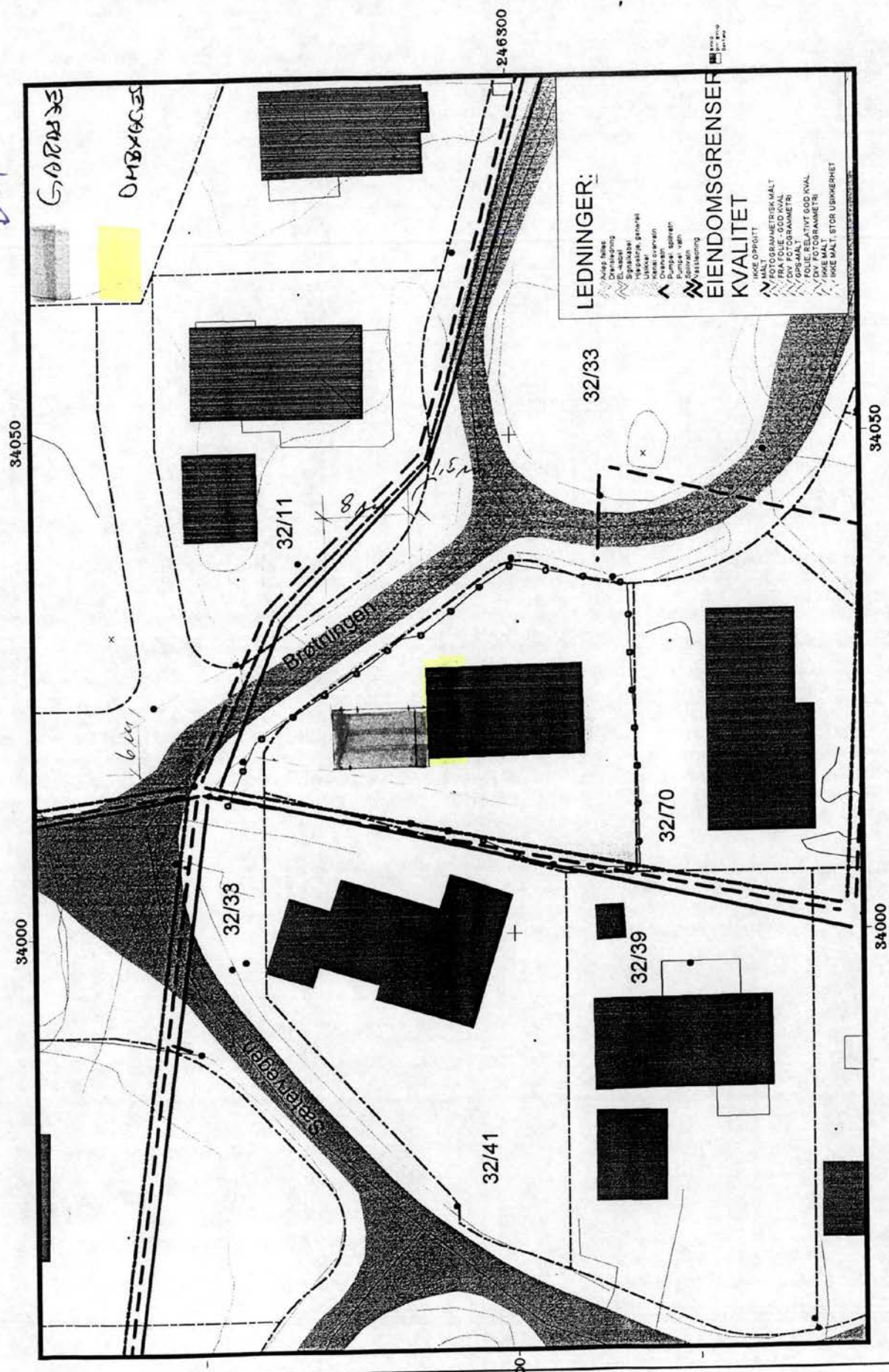
 Påskrift reguleringsformål/arealformål

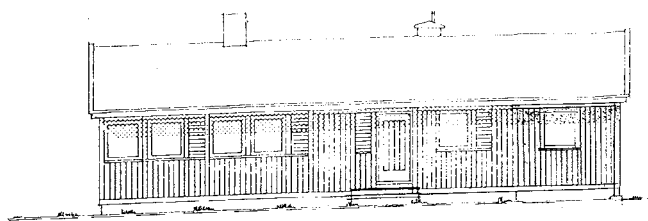
 Påskrift areal

SITUASJONSKART GNR 32 BNR 69 I NES KOMMUNE

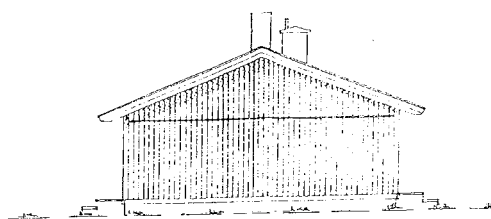
 $M = 1:500$

D-1

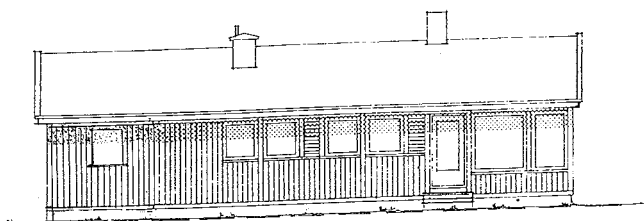




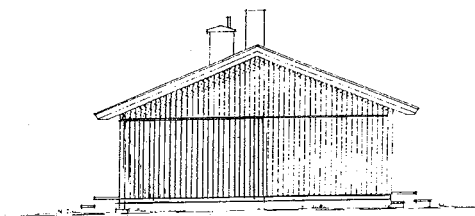
FASADE ØST



GAVL SYD



FASADE VEST



GAVL NORD

NÄRVÆRENDE TERRENG : _____
 FERDIG : _____

MOELVEN SEKSJONSHUS Type: M 4002 P-431

Knut Arne Engeltad
 Mariann Thorstensen

BØTTVINGEN 29, 2162 BRÅUD

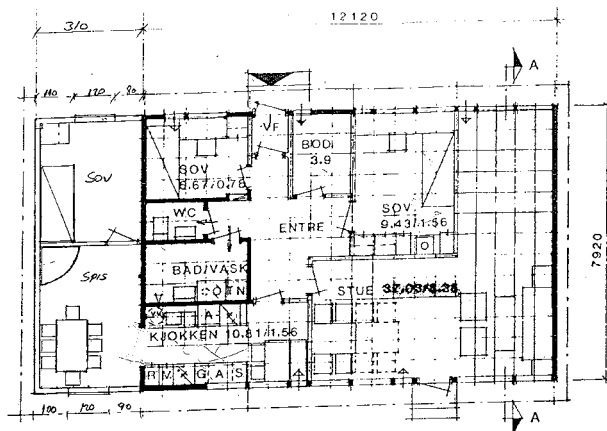
M = 1:100

OMBYGGING

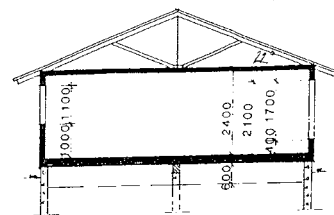
Gnr 32 Bnr 69

DATO

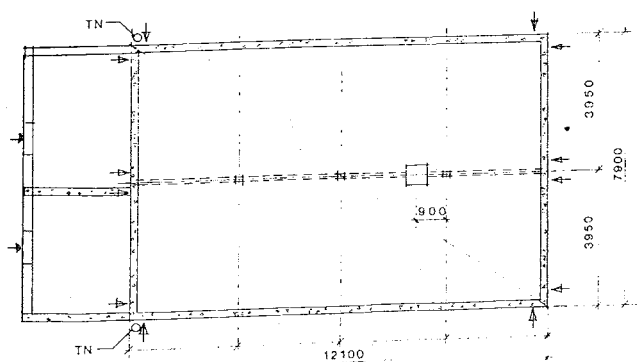
1/7-2002



PLAN M4002 P-431



SNITT A-A



FUNDAMENTPLAN

MOELVEN SEKSJONSHUS Type: M 4002 P-431		GMR 32 INR 69
Knut Arne Engeltad Marianne Thorsen		15.10.2002
BROTNINGEN 29, 2162 BRÅRUD		DATO
M = 1:100	OMBYGGING	1/2-2002

04 DES 2003

Kommunens saksnr

Side

02/02475

1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	32	69				
	Adresse BRØTNINGEN 29				Postnr 2162	Poststed BRÅRUD

Det anmodes om		TEKNISK ETAT	
☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLÅTELSE (søknadspliktig arbeid)			
☐ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)			
☒ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)		Lnr: 016238/03	Saksnr: 02/02475

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?													
☐ Hele tiltaket	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 05 DES 2003												
☐ Deler av tiltaket	Prosjekt kode: 145 Gnr. 32/69 Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for GL												
Gjenstående arbeider													
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse</th> <th>Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse										
Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse												
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:													

Energiforsyning	
Oppvarming ☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	Energikilde ☐ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi ☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen
☐ Ikke relevant	

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	2 - 3	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☒
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	1 -	☐

Underskrift	
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver Knut Arne Engelstad/Mariann Thorstensen	
Dato	Underskrift
12-03	Knut Arne Engelstad
Gjentas med blokkbokstaver KNUT ARNE ENGELSTAD	

© NBR nr 5167 Juli-2003

Side 1 av 1

ETAT FOR UTBYGGING OG TEKNISKE TJENESTER



**Nes
kommune**

Akershus

Rådhuset
Postboks 114
2151 Årnes
Telefon 63 91 10 00
Faks 63 91 10 50

Knut Arne Engelstad/Mariann Thorstensen
Brøtningen 29

2162 BRÅRUD

Saksnr.
02/02475

Arkivkode
GNR 32/69

Avd/Sek/Saksb
TEK/BYG/AL

Dato
26.07.02

VEDTAK - MELDING OM TILTAK (Behandlet etter delegert myndighet)

Saksnr 0298/02

SVAR PÅ MELDING - BYGGE OM BOD OG CARPORT TIL SPISEPLASS OG SOVEROM

Saksopplysninger

GNR./BNR:	32/69
GJELDER:	Tilbygg. Enebolig
STED:	Brøtningen 29, 2162 Skogbygda
AREAL:	24m ²
BYGGETS ART:	Enebolig
TILTAKSHAVER:	Knut Arne Engelstad/Mariann Thorstensen

ETAT FOR UTBYGGING OG TEKNISKE TJENESTER har i henhold til delegert myndighet fattet følgende vedtak:

Det meddeles herved at arbeidene kan igangsettes på de betingelser som er angitt i plan- og bygningslovens § 86 a og gjeldende forskrifter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på byggherrens ansvar og plikter i h.h. til ovenstående lovhenvisninger.
Spesielt PBL §§ 77 og 100

Nabovarsel er i henhold til plan- og bygningslovens regler og bestemmelser

Generelle opplysninger:

- Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.
- Dette tiltak krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde, ansvarlig foretak skal således selv sikre at tiltaket plasseres iht. godkjent situasjonskart.
- Det er ikke tillatt å overbygge vann og avløpsledninger eller kabler i grunnen, det er tiltakshavers ansvar å bestille påvisning og eventuell nødvendig sikring av slike.
- Ved usikkerhet om tomtegrenser, er det tiltakshavers ansvar å bestille grensepåvisning før graving igangsettes.

Beskrivelse av tiltaket

Meldingen omfatter innredning av bod/carport til soverom og spise plass.

Beliggenhet og høyde plassering:

Tiltaket skal plasseres iht. kart og tegninger godkjent 26.07.02. Eventuelle endringer skal på forhånd være godkjent av kommunen. Tiltakshaver skal senest fire uker etter at tiltaket er ferdig opplyse om dette.

Ansvar:

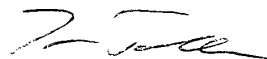
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i-, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Generelle krav:

Det vises til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Vedtaket kan påklages jfr. Forvaltningslovens § 28. Klagefrist 3 uker.

for Rådmannen
26.07.02



Ivar Tollan
Avd.sjef areal-/ressursforvaltn.

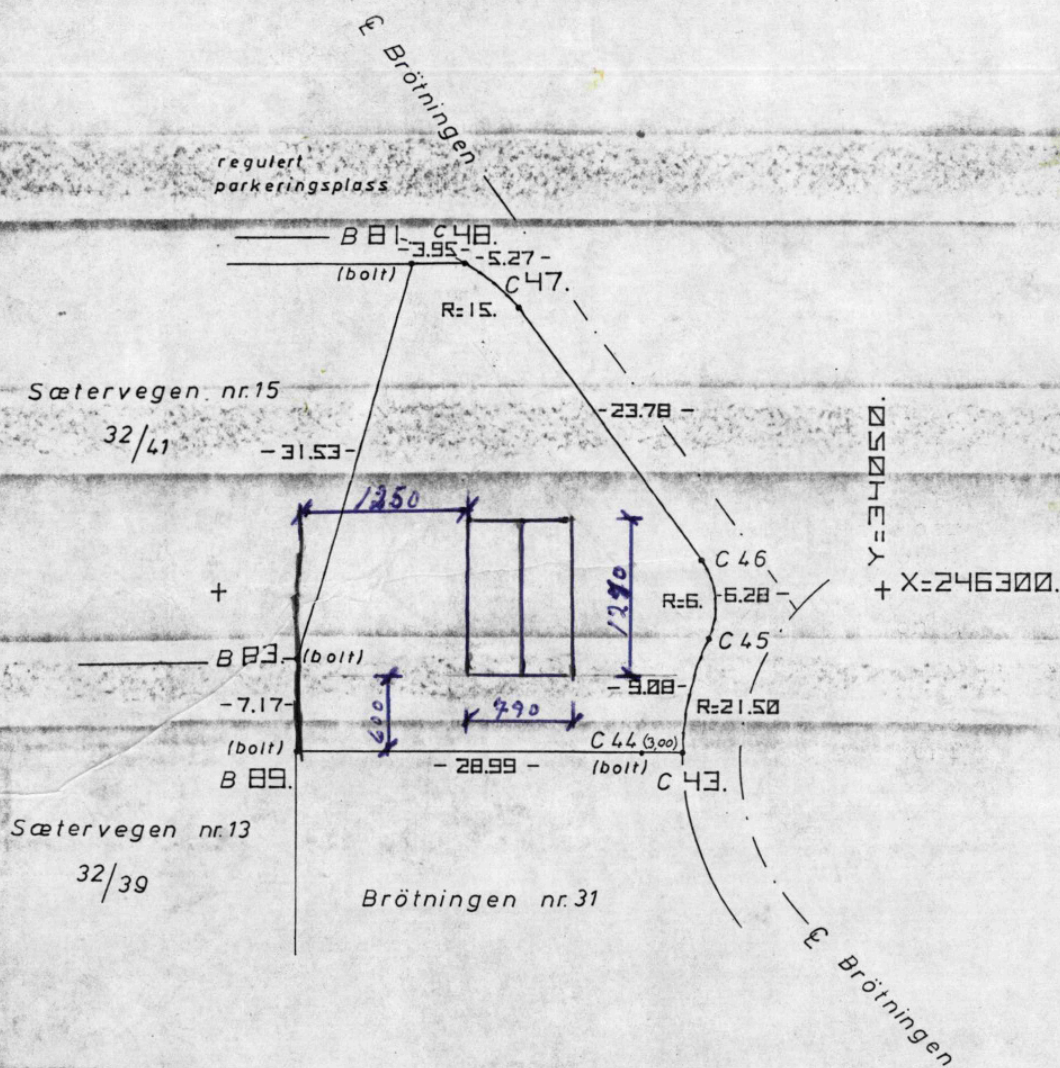
MÅLEBREVKART OVER BRÖTNINGEN nr.29

Gnr.32

bnr. 69

MÅLESTOKK 1/500. AREAL 821.0 KVM.

SENTRALPUNKT X=246306. Y=34021. KARTBLAD

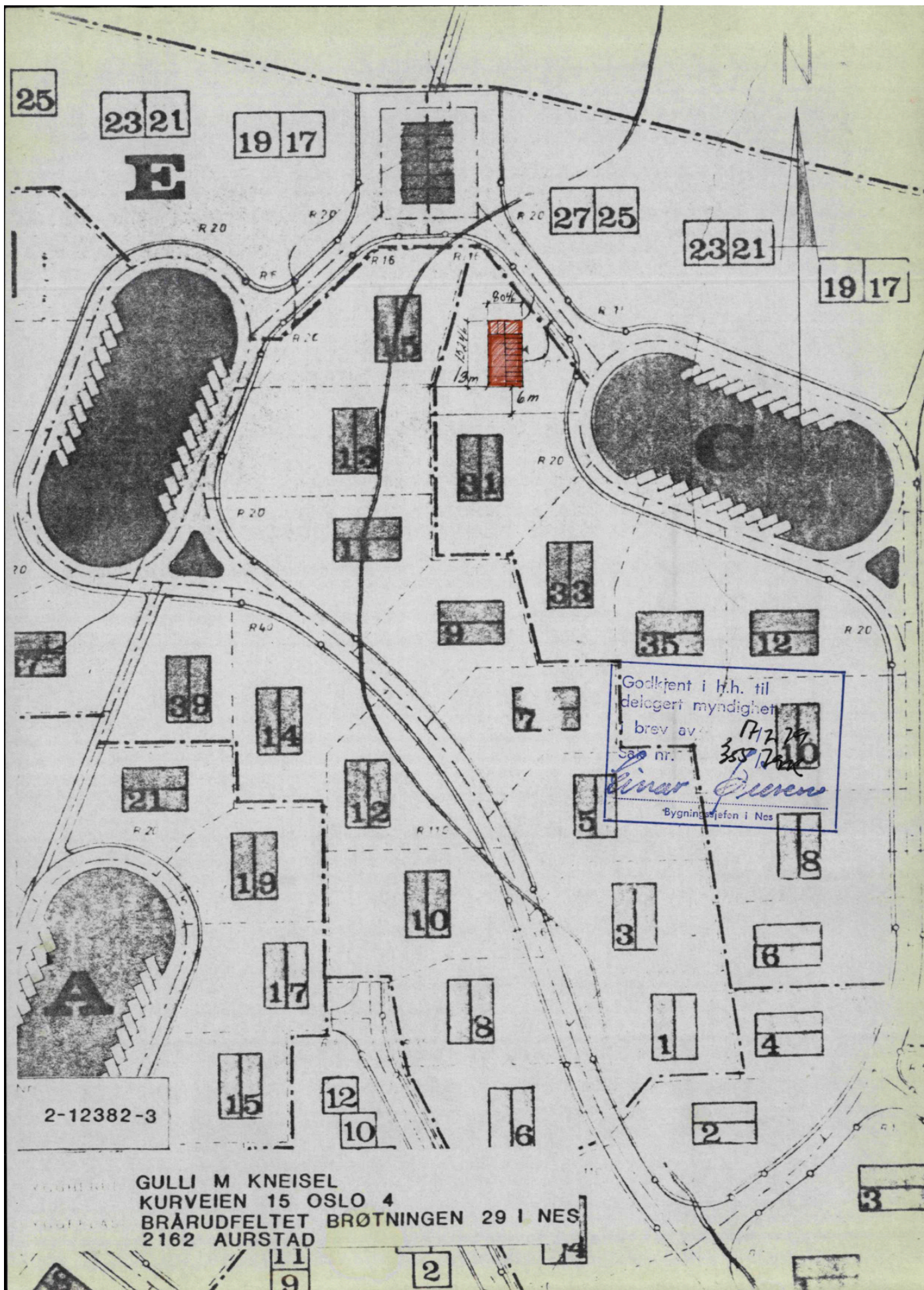


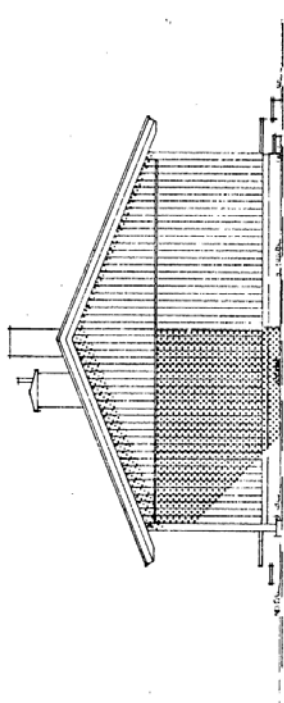
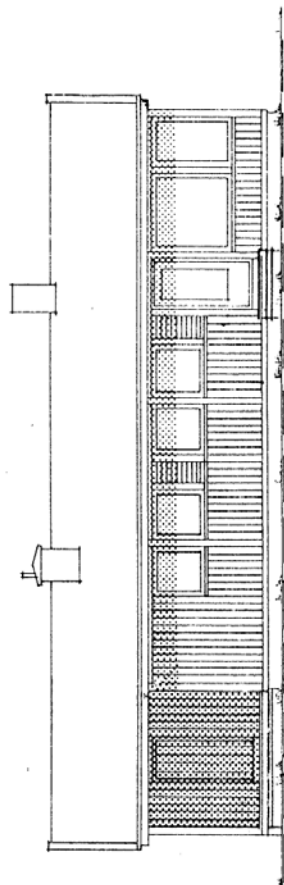
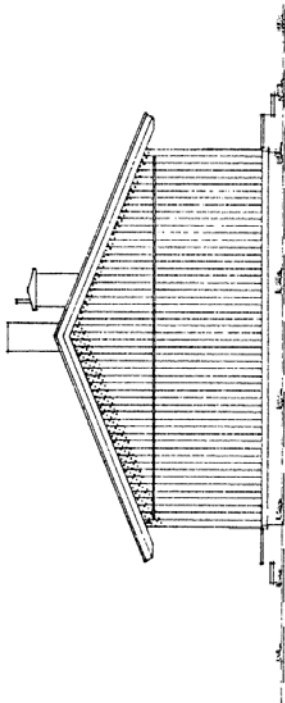
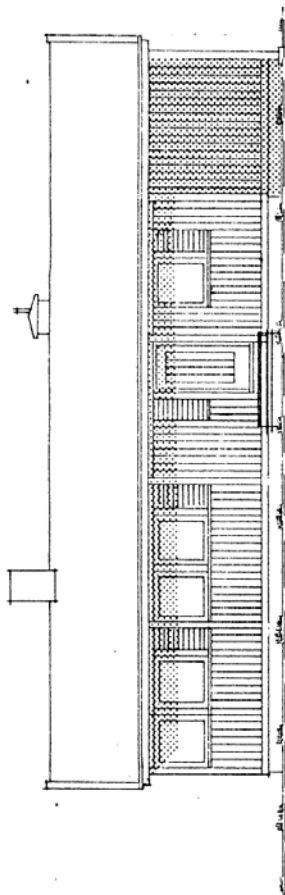
KOORDINATER

PUNKT	X	Y
C 43.	246287.50	34034.99
B 89.	246287.50	34006.00
B 83.	246294.67	34006.00
B 81.	246325.00	34014.60
C 48.	246325.00	34018.55
C 47.	246321.64	34022.57
C 46.	246302.27	34036.37
C 45.	246296.30	34036.94

9/12 - 77, J.N.







177.79
Miss
Miss
Miss

54

100

MOELVEN SEKSJONSHUS Type: M 4002 P-431

NAVAARENDE IERRENG
FERDIG

FERDIG

GULLI M KNEISEL
KURVEIEN 15 OSLO 4
BRARUDFELTET BRØTNIN
2162 AURSTAD

JINGEN 29 | NES

1) unvollständiges Informationsangebot und Informationsverarbeitung

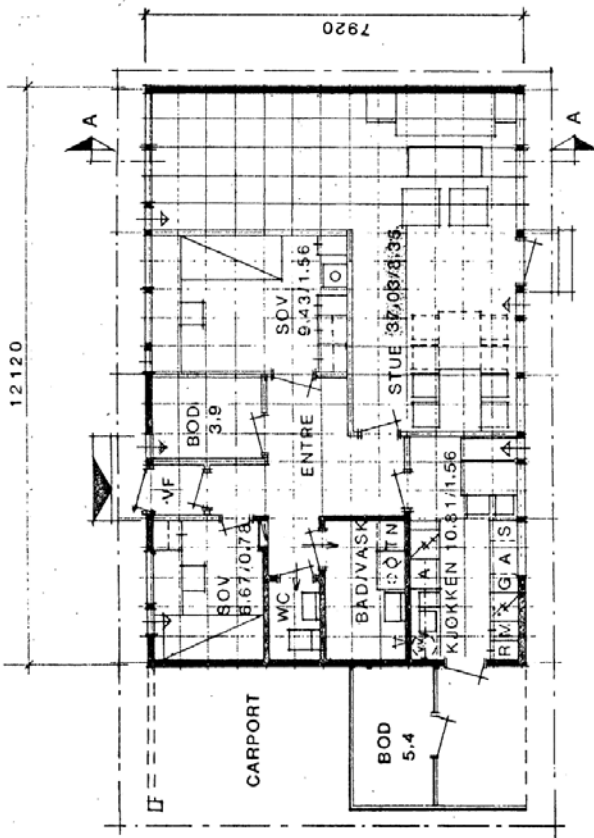
VS 790621

1:1000

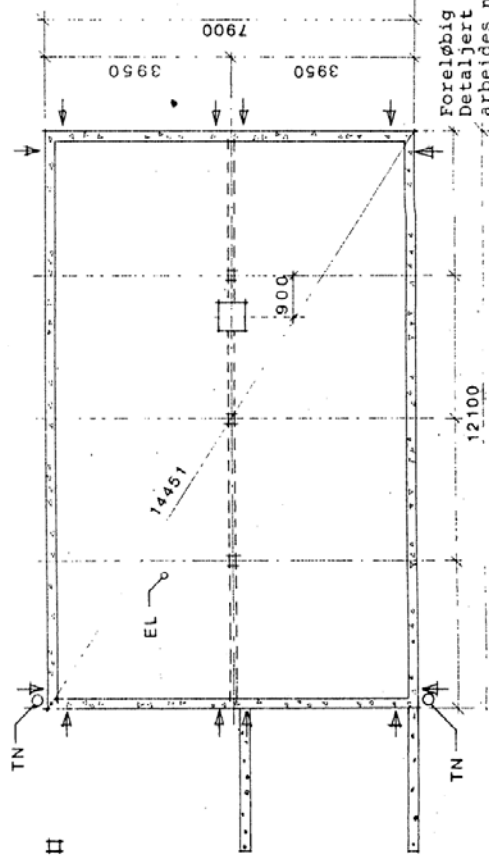
MOELVEN

[illegible]

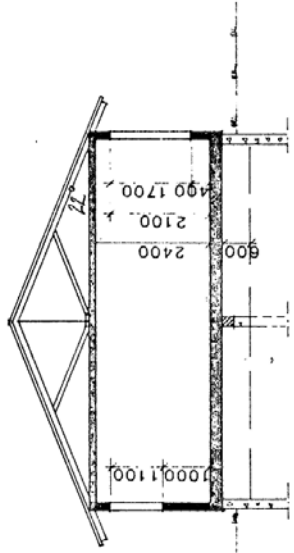
2007-2



PLAN M4002 P-431



FUNDAMENTPLAN



SNITT A-A

TEGNET ETTER HUSBANKENS REG.NR. : 185-78
VAR TEGNING NR.415026 . EVENTUELLE ENDRINGER
I FORHOLD TIL REGISTRERT PLAN : SE VEDLEGG

Gå ikke i h.h. til
denne tegning
i forbindelse
med
Saks
177.73
35792K
Bilagsgitt til Næst
Bilagsgitt til Næst

MOELVEN SEKSJONSHUS Type : M 4002 P-431

GULLI M KNEISEL
KURVEIEN 15 OSLO 4
BRÅRUDFELTET BRØTNINGEN 29 I NES
2162 AURSTAD

VS 790621 1:100 MOELVEN

2-12382-1

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

HS/at

Trykt på selvklipende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Brøtningen 29		gnr. 32/69		
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
nybygg	bolighus	9/7-79	17/7-79	355/79R
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Gulli M. Kneisel	2162 AURSTAD			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
gr.mur/pipe: Robert Wæler	2162 AURSTAD			
" hus ov. gr.mur: Jon Melbø,	Moelven Brug A/S, 2391 MOELV			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Arnes	2160 ARNES
8.10.80	<i>Petter Gahrveien</i> Petter Gahrveien

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐

Nabolagsprofil

Brøttenga 20 - Nabolaget Brårud - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



Offentlig transport

Brårudfeltet Linje 440	6 min 0.5 km
Hauerseter stasjon Linje R13	16 min 11.9 km
Oslo Gardermoen	20 min

Skoler

Hoppensrett barne- og ungdomsskole B...	4 min 104 elever, 8 klasser 0.2 km
Hvam videregående skole	17 min 300 elever, 14 klasser 15.6 km
Nes videregående skole	19 min 600 elever, 39 klasser 15.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

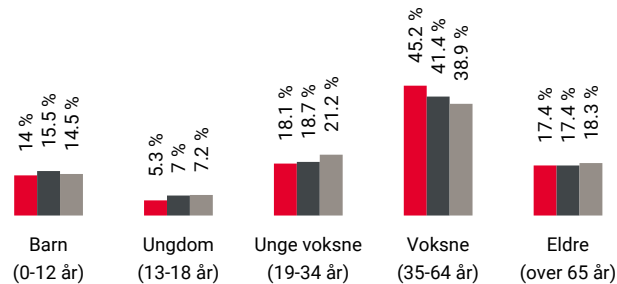
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brårud	610	263
Nes kommune	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hoppensrett Brårud (0-5 år)	4 min
34 barn	0.2 km

Dagligvare

Joker Brårud PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km
Joker Fenstad Post i butikk, PostNord	5 min 4.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



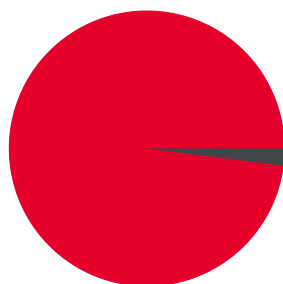
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Vestsiden stadion Fotball	3 min	0.2 km
	Hoppesprett skole Ballspill	4 min	0.2 km
	Nes Arena Treningssenter	12 min	
	Spenst Årnes	15 min	

Boligmasse



■ 98% enebolig
■ 2% annet

Varer/Tjenester



AMFI Eurosenderet

11 min



Vitusapotek Vormsund

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 44% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



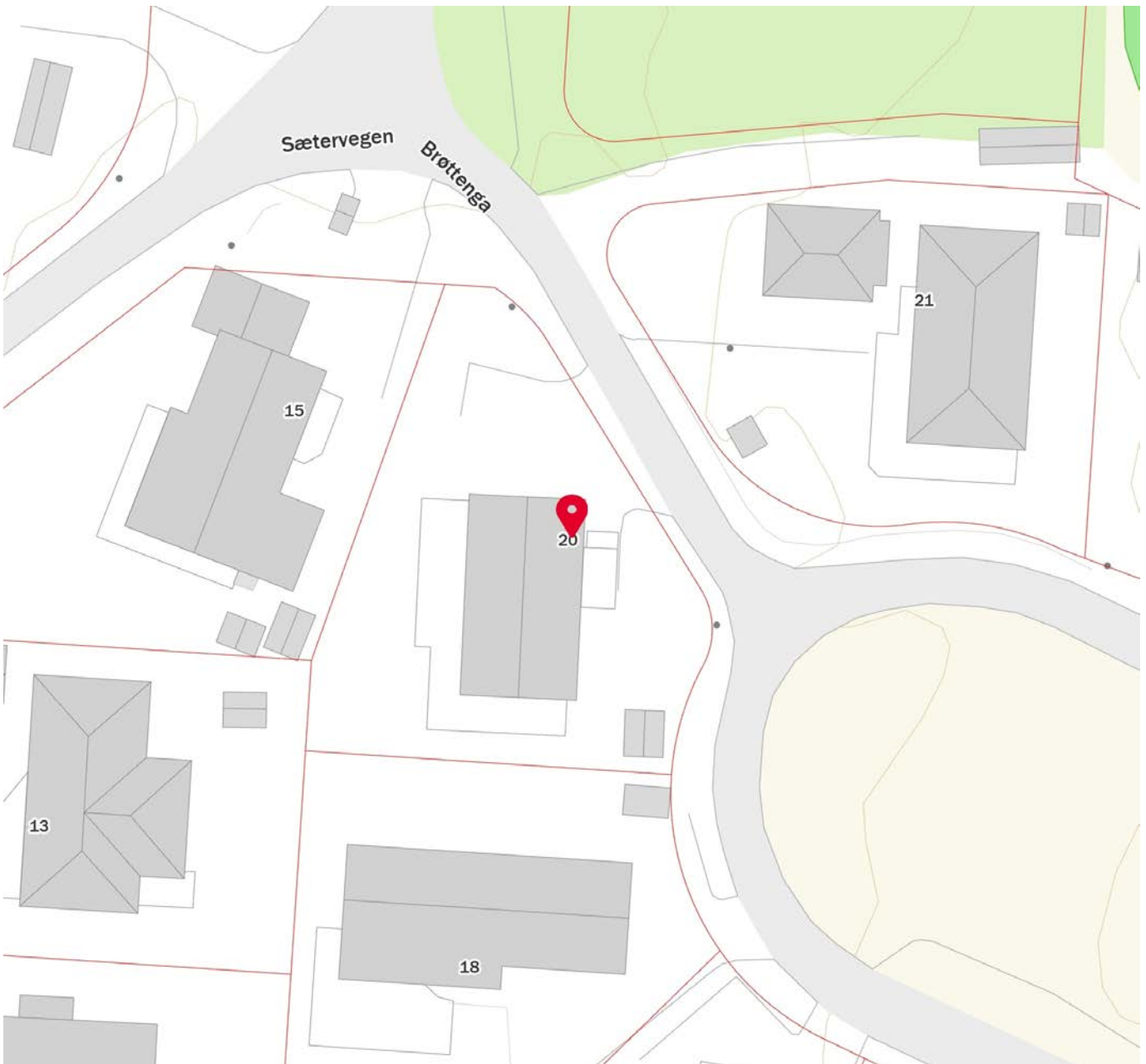
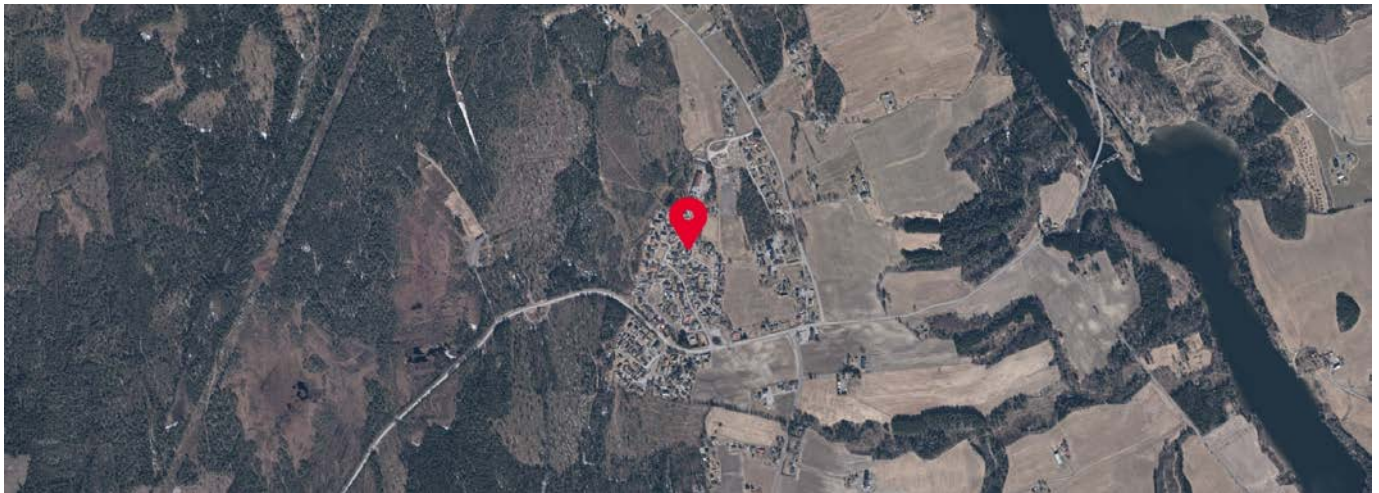
0%

43%

■ Brårud
■ Nes kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Brøttenga 20
2162 BRÅRUD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line Stuve

Oppdragsnummer:

Telefon: 482 42 798
E-post: line.stuve@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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