

aktiv.



Ilavegen 5, 2165 HVAM

**Fin enebolig med flotte
uteområder, solrik terrasse,
garasje og asfaltert gårdsplass.
Populært boligområde.**



Eiendomsmegler MNEF

Wenche Roterud

Mobil 990 18 195

E-post wenche.rotterud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 850,-
Total ink omk.: Kr 5 023 850,-
Selger: Tom Erling Havik
Jeanette Olafsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 150/196 kvm
Tomtstr.: 1071.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 221, bnr. 199
Oppdragsnr.: 1207250104

Tiltalende enebolig!

Velkommen til Ilavegen 5, en pen, koselig og velholdt enebolig over to etasjer. Boligfeltet er populært blant familier, i trygge omgivelser med gangavstand til barnehage, gårdsbutikk og flotte turområder. Boligen har en god internplassering, på en stor tomt i en stille og rolig blindvei. Flotte uteområder er både funksjonelle og innbydende, med dobbelgarasje, stor terrasse og asfaltert gårdsplass. Garasjen har varmepumpe og et delvis innredet loft.

Familien samles på et stort spisekjøkken og i en romslig stue med peisovn for ekstra hygge. Kjøkkenet har mye oppbevaring, gode arbeidsflater og dels integrerte hvitevarer. Det er to bad/wc i hver sin etasje, oppgradert med nye innredninger i senere år. Et vaskerom fungerer som bi-inngang, og boligen har tre soverom og tre boder inne.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	87
Kart fra kommunen	92
Våre samarbeidspartnere	96
Megler	98
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 150 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 196 m²

TBA: 102 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 90 m² Entré, gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom, soverom, bod.

2. etasje:

BRA-i: 60 m² Stue, bad, 2 soverom, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

102 m² Terrasse/balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 46 m² Garasje

2. etasje:

BRA-e: 0 m² Loft - ikke måleverdig areal på 20 kvm. Kommentar: Loft har takhøyde under 1.9 m og er ikke måleverdig.

Ikke målbare arealer

Loft i garasje har takhøyde under 1.9 m og er ikke måleverdig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1071.3 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med gangavstand til barnehage og flotte turområder. Internplasseringen er fin, på en stor tomt i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Tomten er over ett mål; tilnærmet flat og pent opparbeidet.

Rundt huset har tomten flotte utområder, der en stor gressplen suppleres av trær, busker, hekker og fjellknauser. Her kan man enkelt sette opp en trampoline eller leke med venner etter skolen. Trampolinene kan medfølge.

Tilknyttet garasjen har boligen en asfaltert gårdsplass med gangvei til hovedinngangen. Fra stuen er det utgang til en dels innebygd terrasse på hele 102 kvm. Den innebygde delen gir en lun og koselig krok, der livet utendørs nytes selv når det regner. Terrassen strekker seg til inngangen, utstyrt med belysning, stikkontakter og flere markiser. Størrelsen gir flere soner til ulikt bruk, og man flytter seg enkelt etter solen gjennom dagen.

Den takoverbygde terrassen ligger litt utenfor tomtegrensen og tomtegrensen er middels nøyaktig jf grunnkartet.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et naturskjønt og meget barnevennlig boligområde på Tomteråsen i Nes kommune. Fra boligen er det kort vei til barnehager, butikker og skoler for alle trinn. Stedet ligger omgitt av store rekreasjonsarealer med fine tur- og sykkelstier, samt badeplasser og skiløyper. Videre er det kort vei til lekeplass og fotballbane.

På agendaen til Hvam idrettslag står friidrett, håndball, fotball, bordtennis, klatring og barneidrett, samt mosjon og folkehelse, så her er noe for enhver. Hvam idrettspark er et flott anlegg med tur- og joggeløyper, og her ligger en flerbrukshall der Nes Arena treningssenter holder hus.

Hallen har også klasserom og lokaler for private arrangementer. For golfentusiaster anbefale Rommen Golfpark ved Vormsund.

På Årnes ligger en nyere svømmehall i tilknytning til Nes videregående skole og Nes Kulturhus, som er et moderne flerbrukshus med tre kinosaler og ulike kulturaktiviteter. Nes rideklubb ligger rett utenfor Årnes. Klubben tilbyr et aktivt og profesjonelt hestemiljø, hvor det blant annet arrangeres knøttekurs, rideleir, stevner og juleshow.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Rema 1000 og Coop Extra på Neskollen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Eurosenteret på Vormsund og Amfi Årnes et variert utvalg av butikker. Jessheim Storsenter, Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger for øvrig godt innenfor rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eneboligen er det skolebussordning til Neskollen barneskole og Runni ungdomsskole. Det finnes også et godt utvalg av barnehager i området, hvor Tomteråsen er den nærmeste. Det er ellers ca. 1,6 km til Hvam videregående skole som er landets største innenfor "Naturbruk". Studieretninger som "Medier og kommunikasjon" og "Idrettsfag" skaper ytterligere bredde.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Tomteråsen, som ligger ca. 10 min unna. Det er en jernbanestasjon på Årnes som betjener alle togene på Kongsvingerbanen. Med bil tar det ca. 10 min til Årnes, 10 min til Vormsund, 15 min til Jessheim, 25 min til Lillestrøm og 35 min til Oslo S.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt dekke.

Takkonstruksjon/taktekking: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre Su-plater(fiberplater) som undertak. Taktekkingen er av betongtakstein.

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

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre Su-plater(fiberplater) som undertak.

Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er synlig fuktskjolder, stedvis i undertaket. Det er synlig svertesopp i grad-renne overganger og noe fukt som tyder på at blikkbeslag i denne delen av konstruksjonen ikke er tett.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Det mangler tettemuffer i

enden av varerør på rør-i-rør-system. Stoppekran og vannrør i fordelerskap må merkes.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24 mm.

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk. Gulv er i hovedsak i vater og noe fall lokalt inne i dusjsonen. Det er dårlig fall slik at noe vann i fuger ikke renner til sluk. Det er ikke tilfredsstillende åpning mellom dusjvegg og gulvfliser for kontrollert avrenning for hele gulvet, selv om det er oppbrett ved terskel.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 2 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2 mm.

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er utett i overgang sluk og membran. Det er åpnet i innvendig tak på kjøkkenet for tidligere uttørking.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

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

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag: Nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er tydelig at det ikke er

tilfredsstillende tett i det som kalles gradrenner, renner der forskjellige takvinkler møter hverandre på taket. Synlig noe utett i skjøter for takrenner ble også observert.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er synlig noe påbegynt råte i panelbord, der terrassegulv og panelbord på vegg ligger for tett. Synlig noe råteskadet bord for utvendig omramming av vindu.

Utvendig > Dører - 2: Bygningen har malt hovedytterdør til vaskerom med katteluke.

Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører - 2 - 3: Malt tofløyet terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dør subber noe i terskel.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Etablert terrasse som er delvis overbygget. Terrassen er av tre med bjelker, tregulv og punktfundament av betong og jordspyd.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er synlig at deler av terrassen er ekstra støttet opp med jordspyd som fundament og treklosser mot grunnforhold.

Innvendig > Overflater: Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater med stedvis downlights. Deler av 1 etasje er pusset opp og ny laminat på soverom i 2 etasje.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det gjenstår arbeide på overflater som ikke er ferdigstilt. Overflater som ikke er pusset opp fremstår med noe slitasje, hovedsakelig i 2 etasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målinger er gjort i 1 og 2 etasje.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>.

Innvendig > Krypkjeller: Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Krypkjeller anses som en risikokonstruksjon. Det ble øvrig ikke kontantert noen avvik som tilsier skade i denne krypkjelleren.

Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Innvendig > Innvendige dører: Malte profilerte innerdører

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er synlig skade på dørblad til bad i 2 etasje.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Det er installert 2 varmepumper typen luft til luft.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Varmepumpe i stue vurderes å ha begrenset levetid.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i vaskerom. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier:

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske

anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.

Byttet alt elektrisk entre, mellom gang, soverom og stue 1 etg. spottere montert i himling, stikk byttet+ dimmere. Lagt klart fiber kabel til 2 etg og stue 1 etg. El bil lader flyttet på utsiden av garasjen.

Inntak og sikringsskap:

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Det bør foretas en el-kontroll med tanke på at det ikke foreligger samsvarserklæring.

Generell kommentar:

Det er foretatt el-kontroll i 2024 og det ble ikke oppdaget avvik på anlegget. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1998.

Vurdering av avvik: Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Tomteforhold > Terrengforhold: Lett skrående tomt.

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er privat vannverk.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med tapet og fliser over benk. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Lukkemekanisme for propp til oppvaskkum fungerer ikke.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og synlig smøremembran med ukjent utførelse rundt ved sluk. Det opplyses om at badet er pusset opp med nye overflater. Det er ikke kjent om badet er renoverert med ny membran for hele badet. Det kan være at membran er fra byggeår med noen lokale

utbedringer rundt sluk.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med herdet glass.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er synlig noe antydning til svelling på underskapet.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er noe hull etter tidligere monterte hyller og lignende på vegger.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende mansjett opp på rør som går gjennom gulvet.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med nedfelt stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Benkeplaten er ikke laminert i enden noe som kan føre til fuktskader på plate over tid.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er synlig noe riss i fuger inne i dusjonen.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Deler av gulv er i vater mot yttervegg.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er

påvist utettheter rundt sluk og noe synlige riss i veggfuger inne i dusjsonen.
Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:
Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt.

Lovlighet - garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Carport er påbygget garasjen uten søknad eller godkjenning av kommunen. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende søknad av carport. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 06.11.25 av Øyvind Nåmo Rønning. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2024, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Utett sluk på bad 2 etg, oppstod umiddelbart etter vi overtok boligen i 2020. Sluk nede ikke iht standard, dette stammer fra forrige eier.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Ingen firma. Beskrivelse: Byttet wc på bad 2 etg i 2024 + innredning.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: Ingen firma. Beskrivelse: Vannet frøys på badet 1.etg 2020.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det er skjevheter i gulv flere steder.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Vi har hatt mus i etg skillet mellom 1-2 etg, tok ut spotter og satte opp felle og tok musa. Satt opp muse bånd noen steder rundt huset.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Byttet alt elektrisk entre, mellom gang, soverom og stue 1 etg. spottere montert i himling, stikk byttet+ dimmere. Lagt klart fiber kabel til 2 etg og stue 1 etg. El bil lader flyttet på utsiden av garasjen.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: El tilsyn av boligen ble gjennomført 2024 uten anmerkninger.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. .Beskrivelse: 2 stk i garasje

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)? Ja. Beskrivelse: Alle tømrer oppgaver er utført i egen regi.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad Beskrivelse: Revet 2 etg. i garasje, isolert og startet med å kle igjen vegger. Boligen ble malt utvendig 2020. Carport ble bygget dobbelt så stor 2024.

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

Beskrivelse: Vi fikk skaderapport når det gjaldt utett bad i 2020 fra IF.

Innhold

Kort fortalt

- Trivelig enebolig over to plan.
- Dobbelgarasje med loftsrom.
- Carport og varmepumpe.
- Elbillader montert på fasaden.
- Asfaltert gårdsplass v/garasjen
- Fine uteområder rundt huset.
- Stor gressplen innbyr til lek.
- Solrik terrasse på 102 kvm.
- Deler av 1. etasje fornyet.
- Nytt gulv på soverom i 2. etasje
- Gjenstår endel arbeid inne.
- Stort kjøkken m/spiseplass.
- God skap- og benkeplass.
- Hvitevarene dels integrerte.
- Romslig stue med mye lys.
- Nyere peisovn for fin hygge.
- Loftstue for ekstra spillerom.
- Varmepumpe i trappeløpet.
- To bad/wc i hver sin etasje.
- Varmekabler på badene.
- Badet nede fornyet i 2014.
- Innredning fra 2024 oppe.
- Eget vaskerom i 1. etasje.
- Tre soverom.
- Lagringsplass i tre innvendige boder.

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken, soverom og bod.

2. etasje: Stue, bad, bod og 2 soverom.

Annet: Kryp kjeller.

Entré

Velkommen inn i et hyggelig familiehjem med god atmosfære. Inngangen er overbygd på terrassen, utstyrt med kodelås og belysning. Vel inne har entreen downlights, 1-stavs laminat og panelplater i en dus blåtone.

Her er det plass til å henge fra seg yttertøyet, og tilknyttet entreen har boligen en bod for oppbevaring av diverse utstyr. Et vaskerom fungerer som bi-inngang, med katteluke montert i ytterdøren. Deler av hovedplanet er pusset opp, og nytt laminatgulv er lagt på soverommene i 2. etasje. Det gjenstår en del arbeid som er igangsatt av dagens eiere.

Kjøkken

Kjøkkenet er et flott samlingssted, med stor spiseplass, godt lysinnslipp og duse fargevalg. Oppført i en stor, luftig og funksjonell L-form har kjøkkenet fin skap- og benkeplass for familien. Innredningen er tidløs, med hvitmalte profilerte fronter, vitrineskap, dobbel oppvaskkum og benkeplate av laminat.

Over benken er det belysning og lysegrå fliser, og over kokesonen har kjøkkenet en hetteventilator med avtrekk ut. Integrert i innredningen finner man en stekeovn og en induksjonstopp, supplert av en oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys i egen nisje. Inn til stuen er det en dobbel glassdør.

Stue

Stuen er åpen, romslig og innbydende, der vinduer i to retninger slipper inn godt med naturlig lys. Vinduene inkluderer et stort karnapp og en dobbel glassdør til terrassen. Om sommeren får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen.

Dagslyset suppleres fint av downlights i hele taket, og 1-stavs laminat på gulvet kombineres med hvitmalte panelplater for et delikat uttrykk. Lune kvelder sikres av en nyere peisovn, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper.

Loftstue

Trappen fra 1. etasje ender i en kjærkommen stue, et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Parkett er lagt på gulvet, og øverst i trappeløpet har boligen en varmepumpe for jevn, behagelig varme. Det er god plass til kontorkrok i tillegg til sofagruppen, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad i begge etasjer og et separat vaskerom på hovedplanet. I 2014 ble badet nede oppgradert med ny innredning, nye fliser i ulike gråtoner og et nytt toalett i vegghengt utførelse. Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights og dusjhjørne med skyvedører av herdet glass. Den øvrige innredningen består av heldekkende servant med lyse skuffer og et stort speilskap med belysning.

Bad 2

Badet oppe ble i 2024 oppgradert med nytt toalett og ny, moderne innredning, bestående av dobbel servant med mørke skuffer og et stort speilskap med belysning integrert. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Badet er helfliset, utstyrt med gulvvarme og downlights. Et eldre badekar har dusjløsning og vegg i herdet glass.

Vaskerom

Vaskerommet har egen praktisk utgang til terrassen. Det er montert et hendig

benkeskap med nedfelt utslagsvask og tilhørende overskap. Under benken har rommet opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Soverom og garderobe

Boligen har tre soverom, fordelt med ett i 1. etasje og to i 2. etasje. Hovedsoverommet nede innredes enkelt med dobbeltseng og tilhørende nattbord. Lysinnslipet er fint, og rommet har downlights, 1-stavs laminat og et stort garderobeskap med hvite fronter. På et av de øvrige soverommene står det en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. Ekstra lagringsplass finnes i en bod ved entreen og to boder oppe.

Innbo og løsøre

Boligen har et mekanisk ventilasjonsanlegg, etablert i kneveggen på øverste plan. Motoren er skiftet i senere tid, og det er avtrekk fra vaskerommet og begge badene.

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut. Varmtvannstanken er fra 2015, rommer ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Her er det også montert et sikringsskap med automatsikringer. Alt det elektriske er byttet ut i entreen, i gangen, i stuen og på soverommet i 1. etasje. Arbeidet inkluderte nye spotter, stikk og dimmere. Det er lagt klart fiberkabel til 2. etasje og stuen i 1. etasje. El-kontroll ble gjennomført uten avvik i 2024.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i en frittstående dobbelgarasje med varmepumpe, elektrisk portåpner og delvis innredet loft. Garasjedelen er oppmålt til ca. 46 kvm, mens loftet har et gulvareal på rundt 20 kvm. En lader for elbil er installert på fasaden, og en inne i garasjen, og garasjen har en tilhørende carport på siden.

Garasjen passer utmerket til diverse prosjekter, og loftet kan benyttes til mye når det er ferdig innredet. Foran garasjen har boligen en asfaltert gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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

Oppvarmingen er elektrisk, via stedvis panelovner, gulvvarme på badene og tre varmepumper i henholdsvis garasjen, trappeløpet og stue. For vedfyring er det en nyere peisovn i stuen.

Info strømforbruk

Fra 1. oktober trådte Norgespris i kraft. Norgespris er en frivillig avtale om fastpris per kWh for strøm. Evt. inngått avtale følger eiendommen - gjelder til om med 31.12.2026 og overtas automatisk av ny eier ved eierskifte. Selger har ikke inngått slik avtale vil inngås/er inngått.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 641

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Av dette utgjør kr. 2 980 eiendomsskatten inneværende år. Beløpene er en prognose for 2025, mottatt fra Nes kommune.

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

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 859 374.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 3 437 497.

Andre utgifter

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

Info vannavgift

I tillegg kommer vannavgift fra Årnes Vannverk. Minsteavgiften er på ca. kr. 5 000 med to i husstanden.

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 221, bruksnummer 199 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:

3228/221/199:

19.12.1997 - Dokumentnr: 8696 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:221 Bnr:66

22.05.2000 - Dokumentnr: 3860 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2000 - Dokumentnr: 3864 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2000 - Dokumentnr: 3864 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 531094 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:221 Bnr:199

01.01.2024 - Dokumentnr: 281014 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:221 Bnr:199

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg/bolig og garasje, datert 17.08.99.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at carport er påbygget garasje uten søknad eller godkjenning fra kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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.

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

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (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))

123 850 (Omkostninger totalt)

139 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 023 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 039 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 042 550 (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.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 24 500,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 40 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Wenche Roterud, Eiendomsmegler MNEF
wenche.roterud@aktiv.no
Tlf: 990 18 195

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato 28.11.2025



Aktiv Eiendom v/Wenche Roterud har gleden av å presentere Ilavegen 5.



En enebolig over to plan med flotte uteområder og barnevennlig beliggenhet.



Fra stuen er det utgang til en stor, solrik terrasse på hele 102 kvm. Deler av denne er overbygd.



Her kan utelivet nytes til det fulle under tak, selv om det er litt ruskevær i sommerhalvåret.

Entréen fremstår lys og trivelig med panelplater i en dus blånyanse, 1-stavs laminat på gulvet og downlights i himlingen. Det er plass til garderobeløsning, i tillegg ligger en praktisk bod tilknyttet entréen.

Videre inn ligger en gang med adkomst til stue og kjøkken.





Kjøkkenet ligger i eget rom og har en vinkelformet innredning med god skap- og benkeplass, noe som bidrar til god arbeidsflyt.



Innredningen er tidløs med hvitmalt, profilerte fronter, vitrineskap og laminatbenkeplate med dobbel oppvaskkum.

Integrert i innredningen finnes stekeovn og induksjonstopp. Videre er det opplegg for oppvaskmaskin og nisje for kjøl/frys.

Det er fin plass til et større spisebordsmøblement på kjøkkenet.





Veggene har lysmalte panelplater som står godt til det lyse gulvet med 1-stavs laminat.



God plass til sofagruppe og tv-/medialøsning.



Stuen er lys og romslig med godt naturlig lysinnfall fra de store vindusflatene - dette suppleres av downlights i himlingen.



En nyere, moderne peisovn sørger for ekstra hygge og varme.



Det helflisede badet i 1. etasje har vegghengt toalett, dusjhjørne med skyvedører av herdet glass og varme lagt i gulvet. Innredningen har heldekkende servant over skuffeseksjon og speilskap med belysning i overkant.



I tillegg har boligen eget vaskerom i 1. etasje, med egen utgang til terrassen. Innredningen består av praktiske benke- og overskap, og det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.



Også det romslige badet i 2. etasje er helfliset og har lun gulvvarme.



Videre har badet et nyere toalett fra 2024 og et badekar med dusjløsning og vegg i herdet glass.



Innredningen er også i fra 2024 og har dobbel servant over mørke skuffer - i overkant er det et stort speilskap med integrert belysning.



I andre etasje ligger denne loftstuen, bad, 2 soverom og bod. I trappeløpet er det montert en varmepumpe som sørger for jevn, behagelig temperatur året rundt.



Loftstuen er lys og tiltalende og har god plass til kontorhjørne i tillegg til sofagruppen - et kjærkomment ekstra rom for barnefamilier.

Boligen har tre gode soverom - hvorav hovedsoverommet ligger i første etasje. Her er det god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord - i tillegg sørger et stort, hvitt garderobeskap for praktisk oppbevaring.





Soverommene i andre etasje er holdt i en behagelige, lyse fargetoner og har 1-stavs laminat på gulvet. Det adkomst fra soverommet til lagringsplass over stuen.



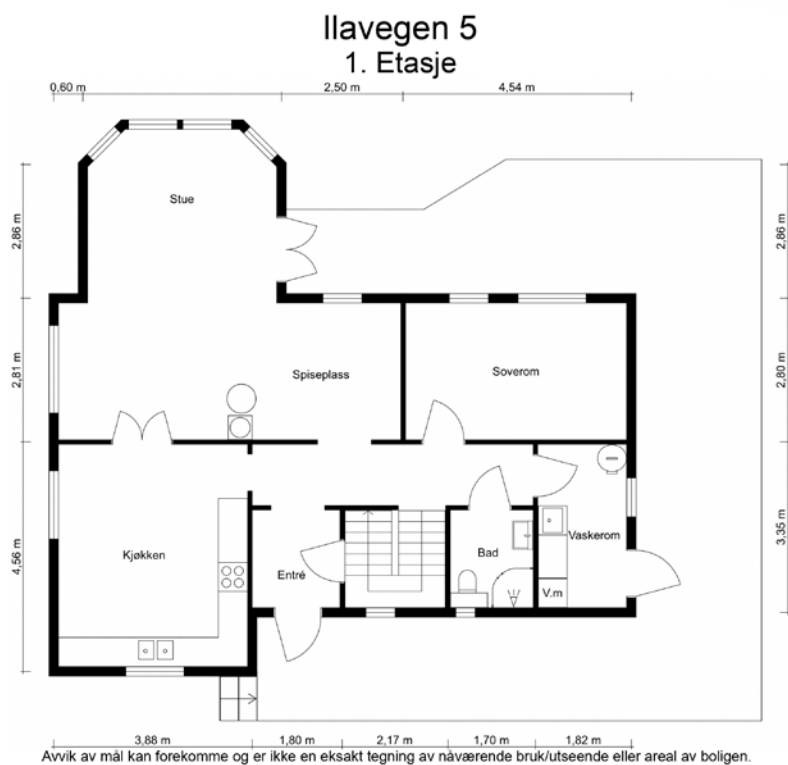
På det ene rommet er det en skyvedørsgarderobe med speilfronter.



Begge rommene oppe har rikelig med naturlig dagslys fra vindusflatene.



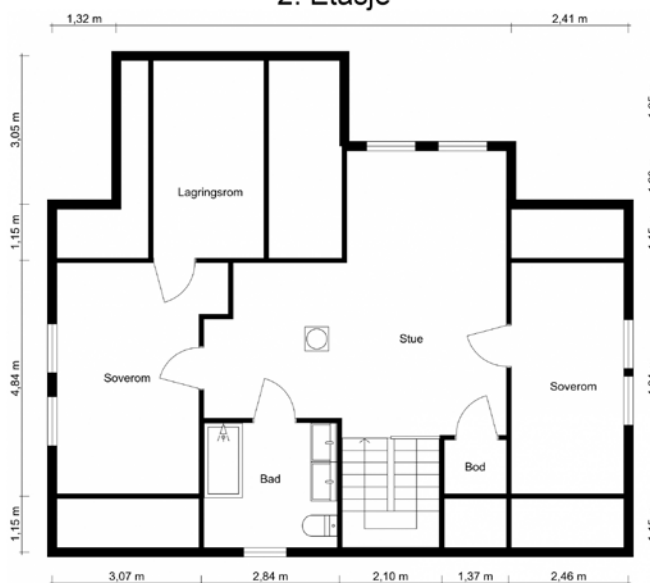
Soverom.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Ilavegen 5

2. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Eneboligen ligger i et naturskjønt og meget barnevennlig boligområde på Tomteråsen i Nes kommune.



Fra eiendommen er det kort vei til barnehager, skoler og butikker.



Terrassen strekker seg langs flere sider av boligen - noe som gjør at du kan følge solen gjennom dagen.



Det er god plass til flere utegrupper og grill på den store terrassen.



I tillegg til den dels overbygde delen, sørger flere markiser for effektiv solskjerming de varmeste dagene.



Tomten er på litt over et mål og pent opparbeidet med skjermende hekker, plenareal, busker og fjellknauser.



Parkering kan gjøres i den frittstående dobbelgarasjen som har et areal på ca. 46 kvm og elektrisk portåpner. Andre etasje av garasjen har et gulvareal på ca. 20 kvm og er delvis innredet.



Garasjen har egen varmepumpe og god plass til to biler. Eller du kan parkere på den asfalterte gårdsplassen.



Fra eiendommen er det fin utsikt over nærliggende områder og vakre, skogkledde åser.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Ilavegen 5 , 2165 HVAM



NES kommune



gnr. 221, bnr. 199

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 06.11.2025

Rapportdato: 11.11.2025

Oppdragsnr.: 18925-1842

Referansenummer: IB7243

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Tom Erling Havik



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

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning

oyvind@namotakst.no

909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1998 etter byggesøknad fra 1997. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1997. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger, utover nevnte avvik i rapporten.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Halvvalmet takform med takark, teknet med betongtakstein. Utvendige fasader med panel og malt pusset overflater. Ringmur av lettbetong med støpt dekke mot grunnforhold.

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

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre Su-plater(fiberplater) som undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.

Bygningen har malt hovedytterdør til vaskerom med katteluke.

Malt tofløyet terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Etablert terrasse som er delvis overbygget. Terrassen er av tre med bjelker, tregulv og punktfundament av betong og jordspyd.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater med stedvis downlights. Deler av 1 etasje er pusset opp og ny laminat på soverom i 2 etasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe og nyere vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Malte profilerte innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 2 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Bad 1 etasje.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble oppgradert med nye fliser på vegger og fliser på gulv over opprinnelig belegg fra 1998. Innredning og toalett fra 2014.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24 mm.

Det er plastsluk og synlig smøremembran med ukjent utførelse rundt ved sluk. Det opplyses om at badet er pusset opp med nye overflater. Det er ikke kjent om badet er renoveret med ny membran for hele badet. Det kan være at membran er fra byggeår med noen lokale utbedringer rundt sluk.

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med herdet glass.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Bad 2 etasje.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med heldekkende dobbel servant, speilskap med belysning fra 2024. Toalett fra 2024. Frittstående badekar med badekarskjerm i herdet glass.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med tapet og fliser over benk. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Denne er etablert i knevegg i 2 etasje. Det opplyses om at motor er skiftet. Det er avtrekk fra våtrom.

Det er installert 2 varmpumper typen luft til luft.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Alder ukjent.
Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i vaskerom. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1998.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt dekke.
Lett skrående tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er privat vannverk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	196 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	150 m ²
Totalpris	4 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Byggemeldte tegninger ble fremlagt

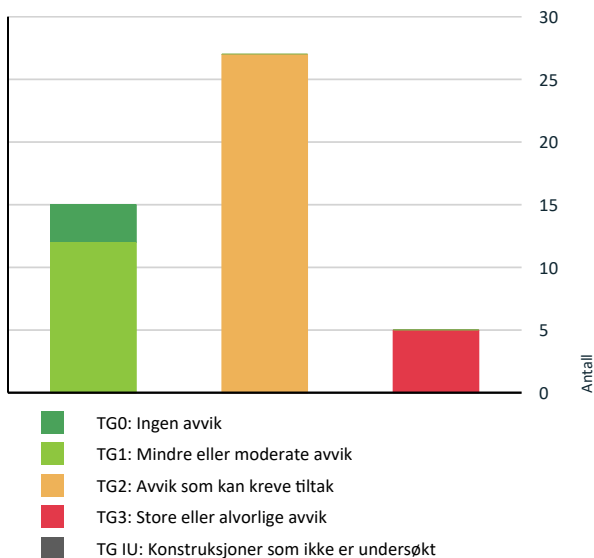
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Carport er påbygget garasjen uten søknad eller godkjenning av kommunen. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende søknad av carport. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

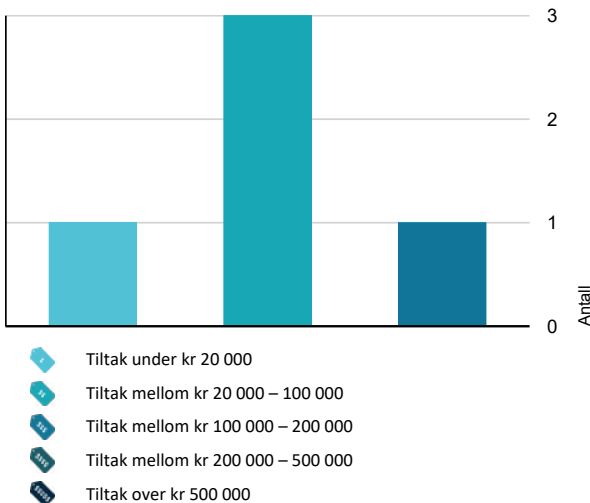
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 - 3 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1998

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Frostsprenning oppstår når det trenger vann ned i taksteinene, noe mose og lav bidrar til. Det kan oppstå lekkasjer ved gamle undertak med underlagstekking ved at papp sprekker i skjøter og lignende. Se øvrig vurdering av takkonstruksjon.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er tydelig at det ikke er tilfredsstillende tett i det som kalles gradrenner, renner der forskjellige takvinkler møter hverandre på taket. Synlig noe utett i skjøter for takrenner ble også observert.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Påregnelig med stedvis utskiftninger med tanke på alder for å unngå unødig fuktbelastning på ytre veggkonstruksjoner. Se øvrig vurdering av takkonstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er synlig noe påbegynt råte i panelbord, der terrassegulv og panelbord på vegg ligger for tett. Synlig noe råteskadet bord for utvendig omramming av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det anbefales etablering av større åpning mellom terrassegulv og yttervegg, slik at vann kan renne ned og vekk fra vegg.

Skadet panel og vinds kier må skiftes for at fasaden skal ha en tiltenkt klimabeskyttelse for yttervegger og unngå fukt og vindbelastning. Det er kun tatt stikkprøver og spesifikt forbehold om at det kan finnes mer skade bak og rundt området enn beskrevet i rapporten.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre Su-plater(fiberplater) som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er synlig fuktskjolder, stedvis i undertaket. Det er synlig svertesopp i grad-renne overganger og noe fukt som tyder på at blikkbeslag i denne delen av konstruksjonen ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Alle gjennomføringer som pipe og luftekanaler, samt gradrenner som ikke er tette må sjekkes videre og utbedres, slik at det ikke kommer fukt inn i konstruksjonen og forsaker ytterligere skader som fare for sopp og råteskader i konstruksjonen.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør til vaskerom med katteluke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Døren har tiltenkt funksjon, men redusert isolasjonsevne ved at det er etablert katteluke. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting over tid for å sikre funksjon, isolasjonsevne og levetid.



TG 2 Dører - 2 - 3

Tilstandsrapport

Malt tofløyet terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dør subber noe i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Døren må justeres for å unngå videre unødig slitasje og for å forlenge levetiden. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på dør og terskel, samt redusert funksjonalitet.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasse som er delvis overbygget. Terrassen er av tre med bjelker, tregulv og punktfundament av betong og jordspyd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig at deler av terrassen er ekstra støttet opp med jordspyd som fundament og treklosser mot grunnforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at fundamentering med jordspyd og treklosser kan bevege seg over tid som følge av terrengforhold, og det må påregnes behov for justeringer for å opprettholde terrassekonstruksjonens stabilitet og jevnhet. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være at terrassen blir skjev eller ustabil, noe som kan medføre økt risiko for skader på konstruksjonen eller redusert brukssikkerhet for denne delen av terrassen.



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater med stedvis downlights. Deler av 1 etasje er pusset opp og ny laminat på soverom i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjenstår arbeide på overflater som ikke er ferdigstilt. Overflater som ikke er pusset opp fremstår med noe slitasje, hovedsakelig i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater som ikke er ferdigstilt må fullføres og ferdigstilles. Overflater med slitasje må utbedres med lokal utbedring.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Målinger er gjort i 1 og 2 etasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Konsekvensen ved ikke å utbedre er hovedsakelig estetisk og kan påvirke innredningsmuligheter, men gir ikke umiddelbar risiko for bygningsmessige skader.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og nyere vedovn.

TG 2 Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjeller anses som en risikokonstruksjon. Det ble øvrig ikke konstatert noen avvik som tilsier skade i denne krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig overvåking av krypkjellere, da disse anses som konstruksjoner med noe høyere skadefrekvens.

Høy fuktighet kan føre til vekst av mugg og sopp, som kan spre seg til andre deler av bygningen. Dette kan forårsake helseproblemer som allergier og luftveisplager.

Fukt kan føre til råte i treverk og korrosjon i metallkomponenter, noe som svekker bygningens strukturelle integritet. Dette kan resultere i kostbare reparasjoner. Over tid kan fuktproblemer forkorte levetiden til både materialer og selve byggverket, noe som kan føre til behov for tidlig utskifting eller omfattende renovering. For å unngå disse problemene, anbefales krypkjeller utformes med tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikringstiltak, som drenering og bruk av kapillærbrytende materialer. Det er også viktig å overvåke fuktighetsnivåene regelmessig og iverksette tiltak ved behov for å sikre et sunt og trygt innemiljø.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør etableres for å unngå fare for fallskader.

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er synlig skade på dørblad til bad i 2 etasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justere dør for å unngå subbing og slitasje av terskel, dørblad for ytterligere slitasje. Dørblad til bad må skiftes for å lukke avviket.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble oppgradert med nye fliser på vegger og fliser på gulv over opprinnelig belegget fra 1998. Innredning og toalett fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24 mm.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

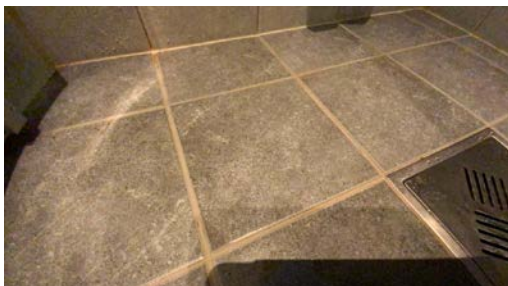
Gulv er i hovedsak i vater og noe fall lokalt inne i dusjsonen. Det er dårlig fall slik at noe vann i fuger ikke renner til sluk. Det er ikke tilfredsstillende åpning mellom dusjvegg og gulvfliser for kontrollert avrenning for hele gulvet, selv om det er oppbrett ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig smøremembran med ukjent utførelse rundt ved sluk. Det opplyses om at badet er pusset opp med nye overflater. Det er ikke kjent om badet er renoveret med ny membran for hele badet. Det kan være at membran er fra byggeår med noen lokale utbedringer rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med herdet glass.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

Det er synlig noe antydning til svelling på underskapet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe hull etter tidligere monterte hyller og lignende på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i vegger bør tettes for å unngå unødig fuktbelastning som kondens og lignende.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 2 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel er 2 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Manglende eller utilstrekkelig fall bør utbedres for å sikre at vann ledes effektivt til sluk, og for å redusere risikoen for vannansamling og påfølgende vannskader på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tilfredsstillende mansjett opp på rør som går gjennom gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Benkeplaten er ikke laminert i enden noe som kan føre til fuktskader på plate over tid.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2. ETASJE > BAD

Generell

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



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er synlig noe riss i fuger inne i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Deler av gulv er i vater mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er utett i overgang sluk og membran. Det er åpnet i innvendig tak på kjøkkenet for tidligere uttørking.

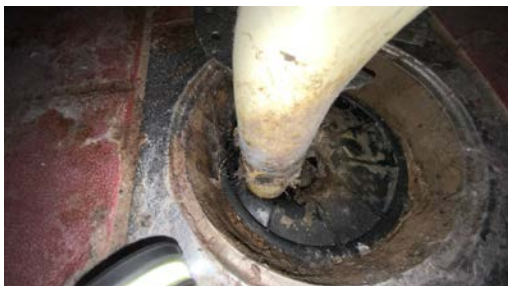
Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Med tanke på badets alder på 20 år, anbefales kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen med tanke på nevnte avvik. Membran på gulv må utbedres for tiltenkt funksjon og unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende dobbel servant, speilskap med belysning fra 2024. Toalett fra 2024. Frittstående badekar med badekarskjerm i herdet glass.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist utettheter rundt sluk og noe synlige riss i veggfuger inne i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med tapet og fliser over benk. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Lukkemekanisme for propp til oppvaskkum fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Stoppekran og vannrør i fordelerskap må merkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes, slik at det er enkelt å identifisere hvilket rør som går hvor ved behov for utskiftning eller ved en eventuell lekkasje. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk og økt risiko for feil ved reparasjoner, samt forsinkelser ved utbedring av lekkasjer. Stoppekran må merkes, slik at det er lett å finne denne ved en lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens for gamle avløpsrør av denne typen er at de kan tettes og føre til tilbakeslag inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Denne er etablert i knevegg i 2 etasje. Det opplyses om at motor er skiftet. Det er avtrekk fra våtrom.



TG 2 Varmesentral

Det er installert 2 varmpumper typen luft til luft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmpumpe i stue vurderes å ha begrenset levetid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Alder ukjent.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i vaskerom. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Byttet alt elektrisk entre, mellom gang, soverom og stue 1 etg. spottere montert i himling, stikk byttet+ dimmere. Lagt klart fiber kabel til 2 etg og stue 1 etg. El bil lader flyttet på utsiden av garasjen.

Inntak og sikringsskap

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

Ja Det bør foretas en el-kontroll med tanke på at det ikke foreligger samsvarserklæring

Generell kommentar

Det er foretatt el-kontroll i 2024 og det ble ikke oppdaget avvik på anlegget.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1998.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Drensplate som er avsluttet under terreng bør etableres over, slik at det ikke blir unødig fuktbelastning på grunnmuren og at vann kan trenge inn over tid, grunnet svakhet med fuktsikringen.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt dekke.

TG 2 Terrengforhold

Lett skrående tomt.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Som tiltak bør foretas justeringer der tomten heller mot huset for å unngå unødige fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. Konsekvens ved manglende fall kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er privat vannverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående dobbelgarasje med isolert bindingsverk av tre. Støpt dekke. Dobbelt garasjeport med elektrisk portåpner. Delvis innredet loft. Etablert innredning og plastlameller på garasjeggulv. Etablert varmepumpe. Halvvalmet takform med betongstein som tekking.

Det er tilbygget enkel carport med shingel som tekking.

Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser og utbedringskostnader tilføres kjøper.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

150 m²/150 m²

Enebolig: Entré, Gang, 2 Stuer, Kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 900 000

Konklusjon markedsverdi

4 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av 4 eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Slyngvegen 2 ,2165 HVAM 170 m ² 1983 4 sov	01-08-2022	4 890 000	5 100 000		5 100 000	30 000
2 Solbakkroken 36 ,2165 HVAM 158 m ² 1983 3 sov	11-08-2022	4 490 000	4 650 000		4 650 000	29 430
3 Åslia 1 ,2165 HVAM 152 m ² 1983 3 sov	27-01-2025	4 900 000	4 850 000		4 850 000	29 042
4 Ilavegen 1 ,2165 HVAM 163 m ² 1998 4 sov	13-08-2024	5 490 000	4 900 000		4 900 000	27 374

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	17 500
---------------------------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 110 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000
-------------------------------------	------------	------------------

Garasje

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

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

Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	700 000
------------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

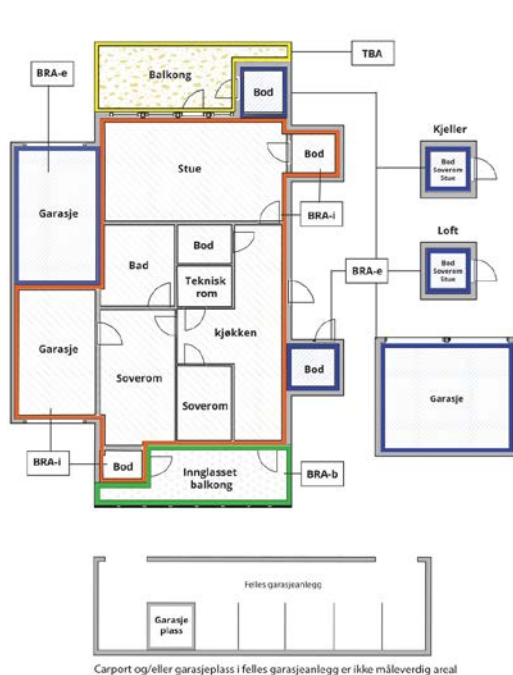
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	90			90	102
2.Etasje	60			60	
SUM	150				102
SUM BRA	150				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						20	20
1.Etasje		46		46			46
SUM		46				20	66
SUM BRA	46						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet loft	
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

Loft har takhøyde under 1.9 m og er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Carport er påbygget garasjen uten søknad eller godkjenning av kommunen. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende søknad av carport. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	145	5
Garasje	0	46

Kommentar

Enebolig

Bod under trapp i 1 etasje og bod i 2 etasje er benevnt som S-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Tom Erling Havik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	221	199		0	1071.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Ilavegen 5							
Hjemmelshaver							
Olafsen Jeanette, Havik Tom Erling							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i stille og rolig område på Tomteråsen. Barnevennlig uten gjennomgangstrafikk og med kort vei til skole og barnehage. Nærmeste kjøpesentrum er Årnes og Jessheim med godt utvalg av forretninger og servicetilbud. Nærbutikk på Neskollen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, via privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen og asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

27178

Type

Fullverdi

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.11.2025		Innhentet		Ja
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	06.11.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	
2	11.11.2025	
3	10.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IB7243>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Årnes	
Oppdragsnr.	
1207250104	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jeanette Olafsen	Tom Erling Havik
Gateadresse	
Ilavegen 5	
Poststed	Postnr
HVAM	2165
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	2714178

Document reference: 1207250104

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utett sluk på bad 2 etg, oppstod umiddelbart etter vi overtok boligen i 2020. Sluk nede ikke iht standard, dette stammer fra forrige eier

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet wc på bad 2 etg i 2024 + innredning.

Arbeid utført av

Ingen firma

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vannet frøys på badet 1.etg 2020

Arbeid utført av

Ingen firma

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

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

Det er skjevheter i gulv flere steder

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har hatt mus i etg skillet mellom 1-2 etg, tok ut spotter og satte opp felle og tok musa. Satt opp muse bånd noen steder rundt huset

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet alt elektrisk entre, mellom gang, soverom og stue 1 etg. spottere montert i himling, stikk byttet+ dimmere. Lagt klart fiber kabel til 2 etg og stue 1 etg. El bil lader flyttet på utsiden av garasjen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El tilsyn av boligen ble gjennomført 2024 uten anmerkninger.

Document reference: 1207250104

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2 stk i garasje

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

Alle tømrer oppgaver er utført i egen regi

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Revet 2 etg i garasje, isolert og startet med å kle igjen vegger. Boligen ble malt utvendig 2020 Carport ble bygget dobbelt så stor 2024

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi fikk skaderapport når det gjaldt utett bad i 2020 fra IF

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: 1207250104

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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.

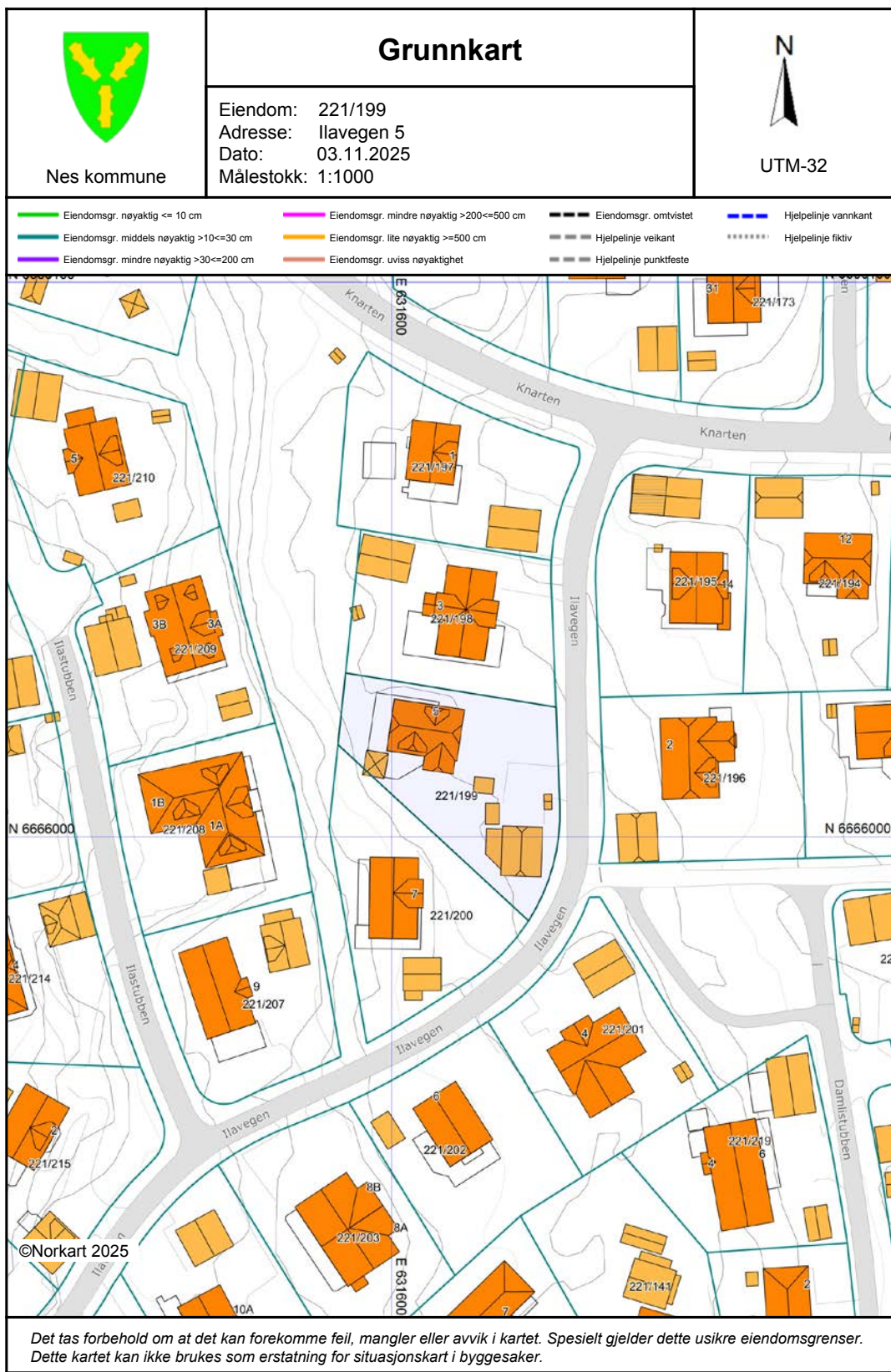
Document reference: 1207250104

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanette Olafsen	b9fae3700cd54110f674c4 ea1f6d069cd4367e3d	06.11.2025 08:59:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Erling Havik	c792fd3216144f8556740d 96e8958278d6c7ed89	06.11.2025 08:55:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1207250104

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



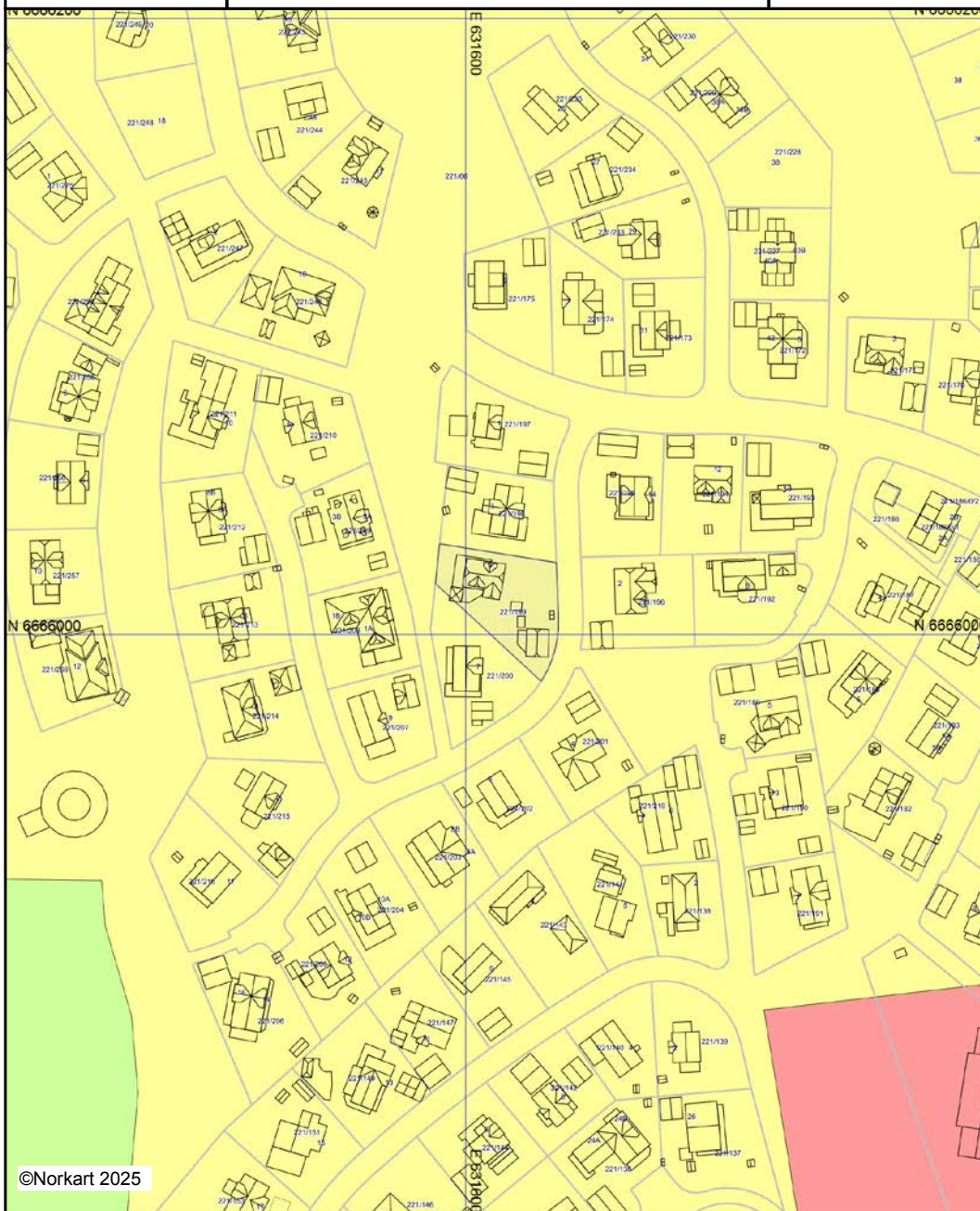
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 221/199
Adresse: Ilavegen 5
Dato: 03.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Angitthensyngrense

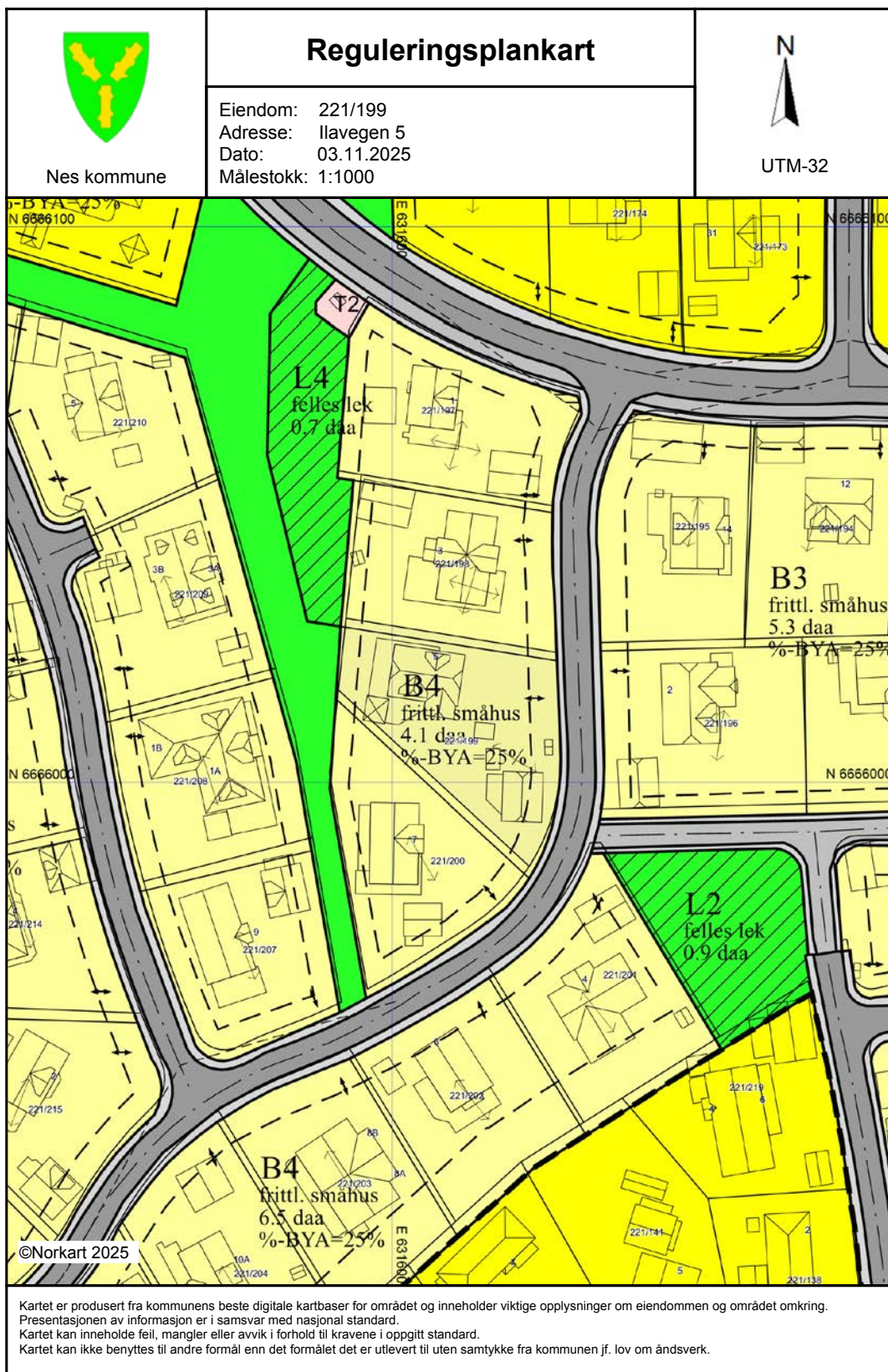
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende





Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



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

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

Wenche Aa. Roterud / 990 18 195 / wr@aktiv.no / Rådhusgata 10, 2150 Årnes

Nabolagsprofil

Ilavegen 5 - Nabolaget Tomteråsen - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Tomteråsen Linje 450	5 min 0.5 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	11 min 8.6 km
Oslo Gardermoen	27 min

Skoler

Romerike International School (1-10 kl.) 205 elever, 10 klasser	6 min 4.8 km
Neskollen skole (1-7 kl.) 519 elever, 24 klasser	6 min 4.7 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	14 min 9.8 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	14 min 11.6 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	14 min 10 km

Ladepunkt for el-bil

Hvam vgs - Akershus fylkeskommune 14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Naboskapet

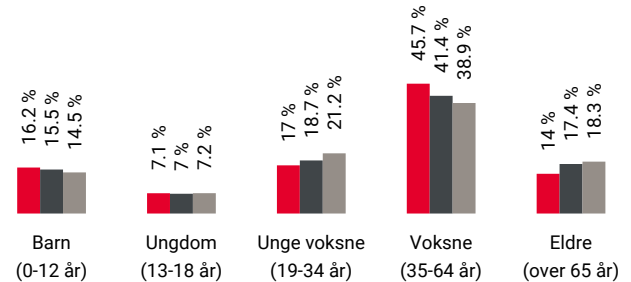
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tomteråsen	1 050	421
Nes kommune	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tomteråsen barnehage (0-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Udnes naturbarnehage (1-5 år) 47 barn	15 min 1.3 km
Neskollen Tellusvegen barnehage (1-5 år) 96 barn	6 min 4.7 km

Dagligvare

Coop Extra Neskollen PostNord	6 min 4.6 km
Rema 1000 Neskollen Post i butikk, PostNord	7 min 4.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

	Tomteråsen Nærmiljøanlegg - ball...	5 min	
	Ballspill	0.5 km	
	Hvam VGS - kunstgress	12 min	
	Ballspill	1.1 km	
	Nes Arena Treningssenter	6 min	
	Spenst Årnes	11 min	

Boligmasse



82% enebolig
18% annet

Varer/Tjenester



AMFI Årnes

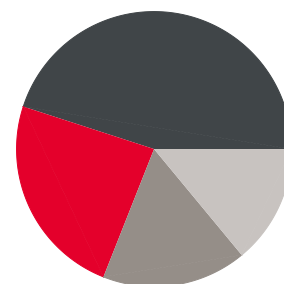
12 min



Apotek 1 Årnes

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
45% 6-12 år
17% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



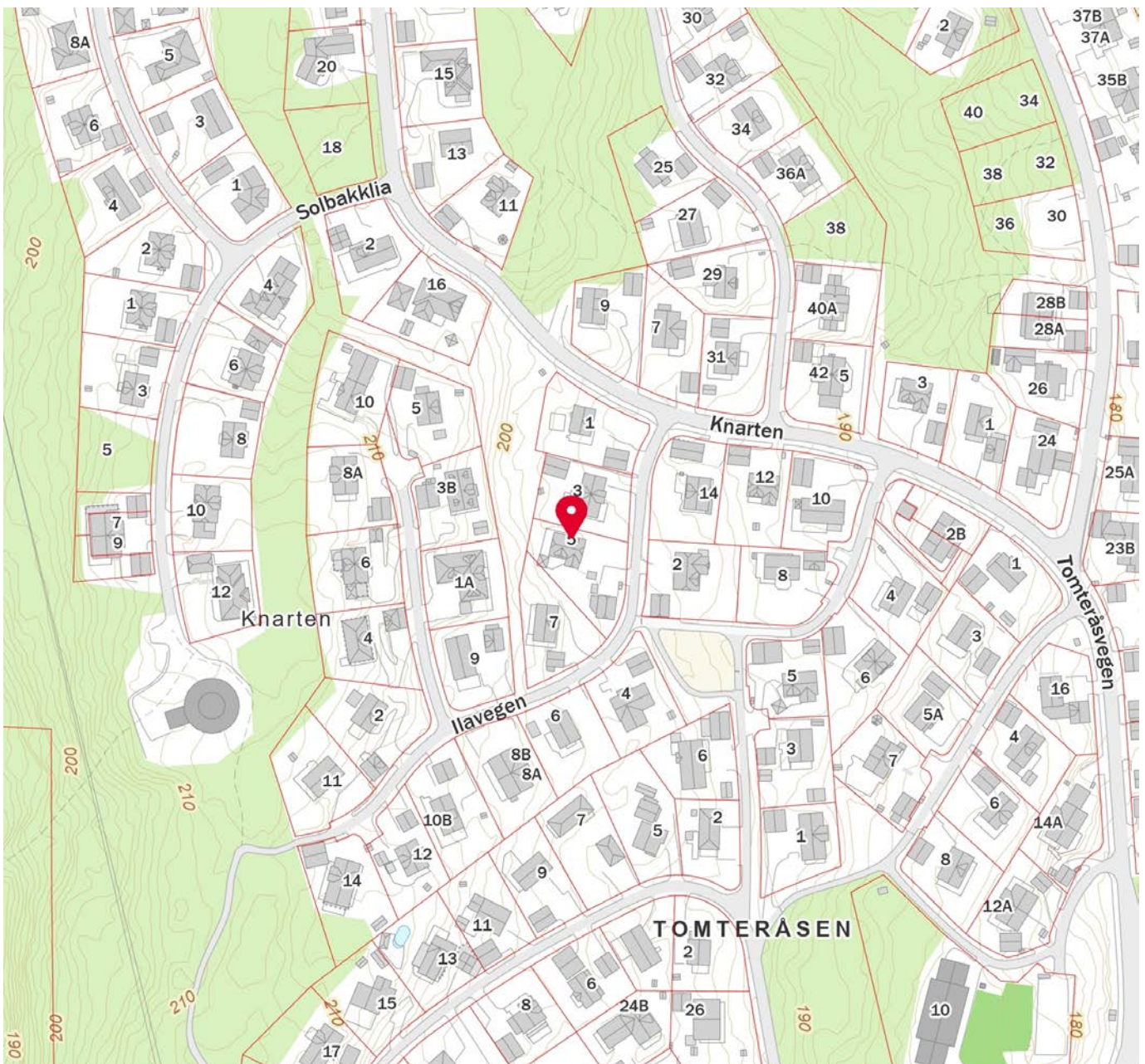
0%

43%

Tomteråsen
Nes kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ilavegen 5
2165 HVAM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Wenche Roterud**Telefon:** 990 18 195
E-post: wenche.rotterud@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre