

aktiv.



Løvebakken 16, 2165 HVAM

**Stilfull enebolig med godkjent
hybelleilighet, vannbåren
bergvarme og dobbelgarasje med
elbillader**



Eiendomsmegler MNEF

Rolf Wegar Gundersen

Mobil 982 59 303

E-post rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 500 000,-
Omkostn.: Kr 313 850,-
Total ink omk.: Kr 12 813 850,-
Selger: Håkon Angel Alfheim
Tina Wålen Sætrom

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 353/418 kvm
Tomtstr.: 1499.2 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 281
Oppdragsnr.: 1207250028

Stilfull enebolig med godkjent hybelleilighet, dobbelgarasje med elbillader.

Løvebakken 16 er en stilfull enebolig med hybelleilighet. Hoveddelen inneholder romslige stuer, kjøkken med hvitevarer og god skaplass, 4 soverom av god størrelse, trimrom, 2 badrom og ett vaskerom. 2-roms hybelleilighet med en romslig stue i åpen løsning til kjøkken, bad og et romlig soverom (kr 12.500,- i leieinntekt pr mnd). Det er flere terrasser med flotte utearealer tilknyttet både hoveddel og hybelleilighet.

Det er parkeringsplass i dobbelgarasje med elbillader. Det er tilgang på flere innvendige boder.

Boligen ligger i et naturskjønt, populært og barnevennlig boligområde på Neskollen i Nes kommune, på grensen mot Ullensaker. Neskollen har et eget lite sentrumsområde med barnehager, barneskole, dagligvarebutikk, samt idrettsanlegg med kunstgress- og grusbaner, tennisbane og nyere friidrettshall.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	81
Energiattest	86
Nabolagsprofil	87
Budskjema	108



Hybeleiligheten har egen inngang i kjeller.



Neskollen har et eget lite sentrumsområde med barnehager, barneskole, dagligvarebutikk, samt idrettsanlegg og nyere friidrettshall.



Boligens uteområde er opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m.



Uteområde.



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

EFXIT

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



Romslig inngangsparti via dobbel dører med glass ønsker deg velkommen inn i boligen.



Inngangspartiet har utsikt mot hagen.



Hvitt profilert kjøkken med heltre benkeplate.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert vinskap, kjølehjørne, keramisk koketopp, 2 stk. komfyrer, dampovn og kombiovn.



Kjøkkenet har god plass til lagring i skap og skuffer.



Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy og enkel adkomst til spisestue.



Det er delvis åpen løsning mellom kjøkken og stue.



I stuen er det god plass til møblering i soner.



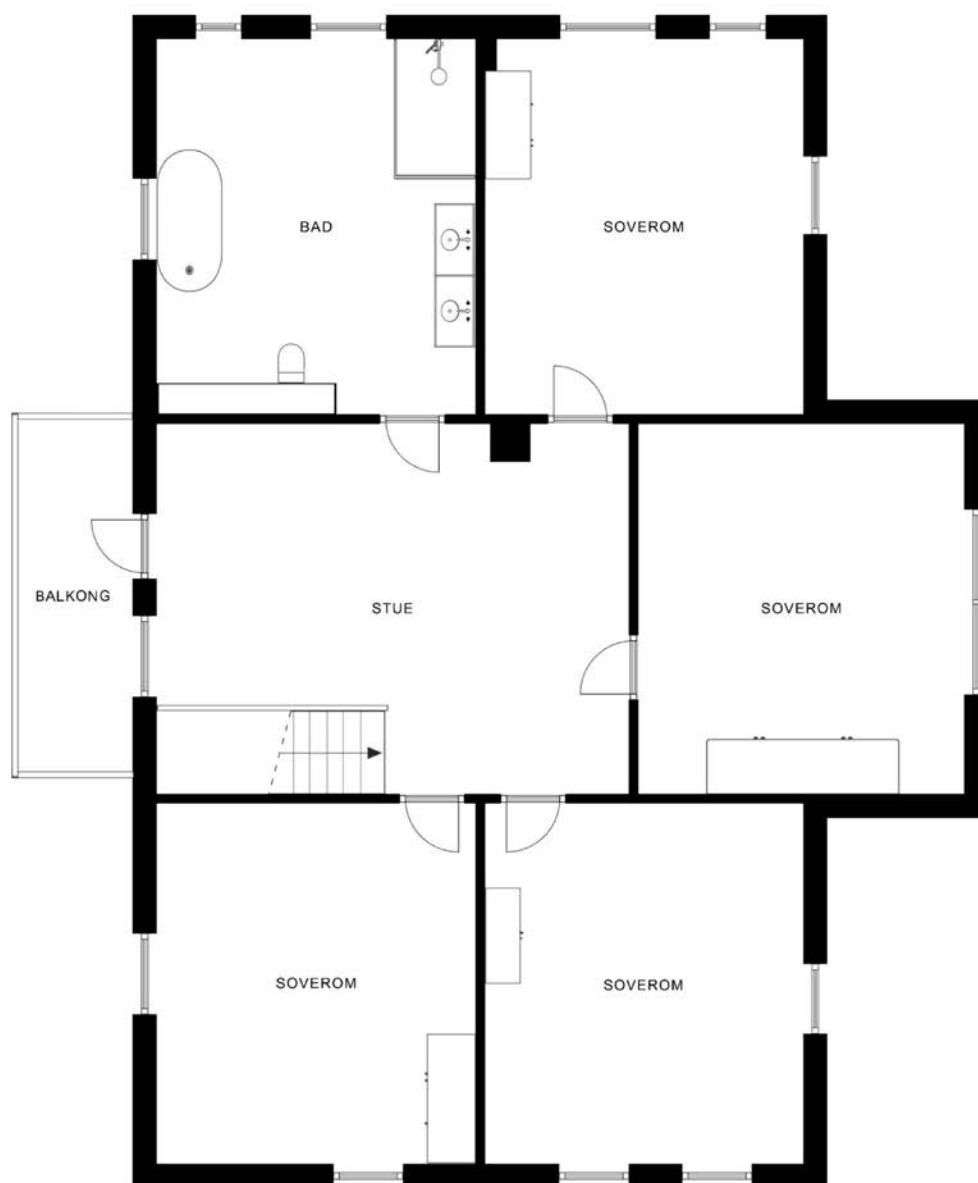
I stuen er det tilgang på vedovn som varmer godt på kjøligere kvelder.



Det er utgang til en romslig terrasse på ca. 77 kvm.



Hvit glatt, flislagt baderom med gulvvarme. Inneholder servant i baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører.



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

EFXIT

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



Romslig stue i 2. etasje med god plass til sofamøblering og TV-bord. Her er det utgang til en balkong på ca. 6 kvm.



Flislagt baderom med gulvvarme.



Inneholder dobbel servant i baderominnredning og speil med belysning.



Badet inneholder vegghengt dusjtoalett og badekar.



I 2. etasje er det totalt 4 romslige soverom med gode muligheter for garderobeløsninger.



Soverom.



Soverom.



Soverom.



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

EFXIT

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



Trimrom i kjeller.



Vaskerom i kjeller. Her er det god lagring på benkeplass, skap og skuffer. Her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Det er parkeringsplass i garasje og på egen gårdsplass.



Parkering i isolert dobbelgarasje. Her er det montert elbillader.



Boligen ligger i et naturskjønt, populært og barnevennlig boligområde på Neskollen i Nes kommune, på grensen mot Ullensaker.



I nærområdet finner du gode tur- og treningsmuligheter med skogsløyper, turstier, lysløyper og badevann.



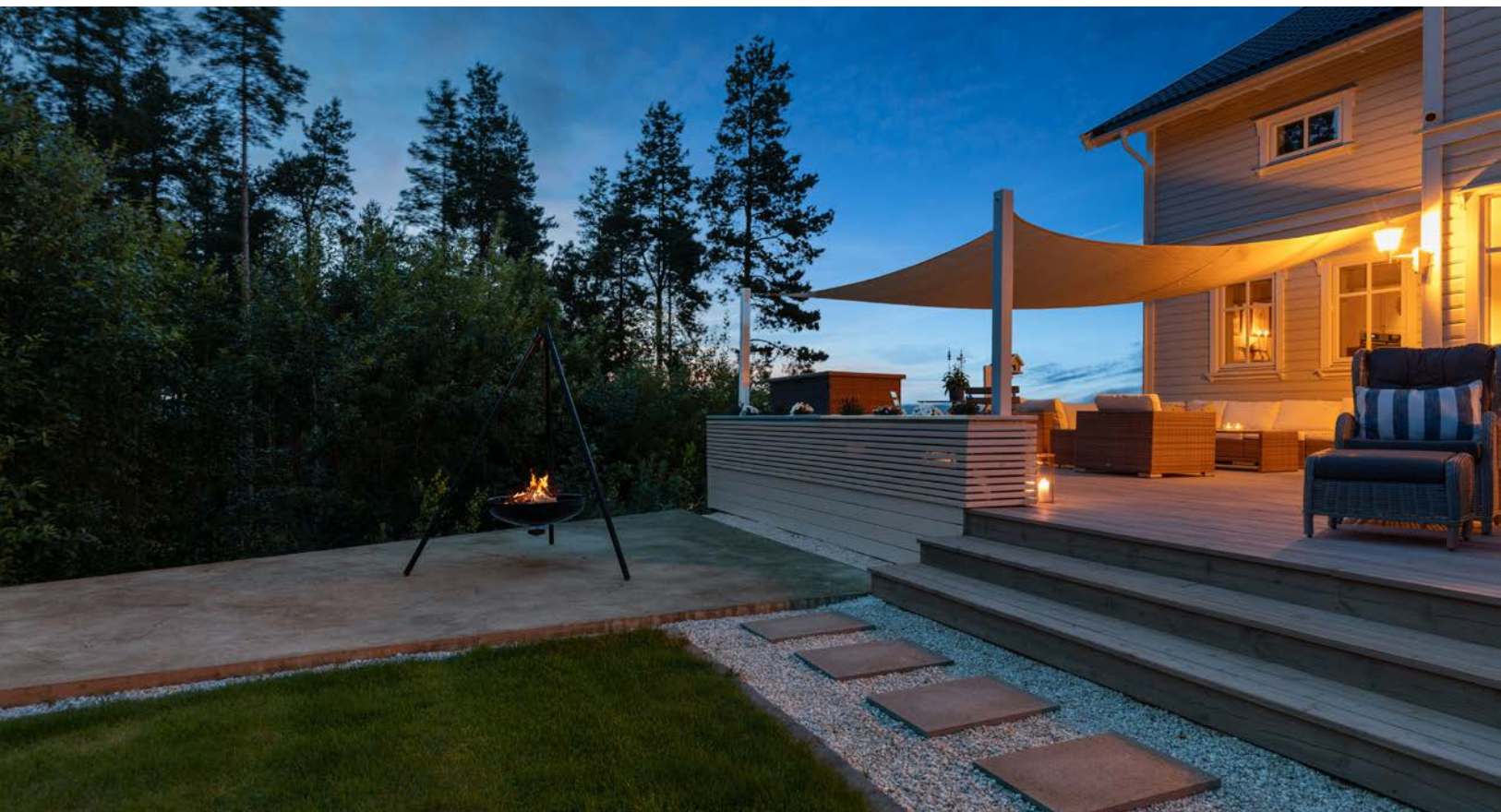
Kveldsatmosfære.



Kveldsatmosfære.



Kveldsatmosfære.



Kveldsatmosfære.



Kveldsatmosfære.



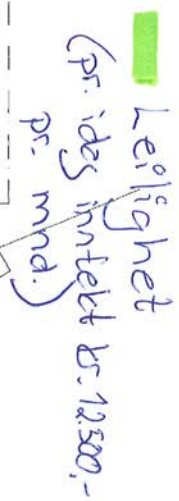
Kveldsatmosfære.



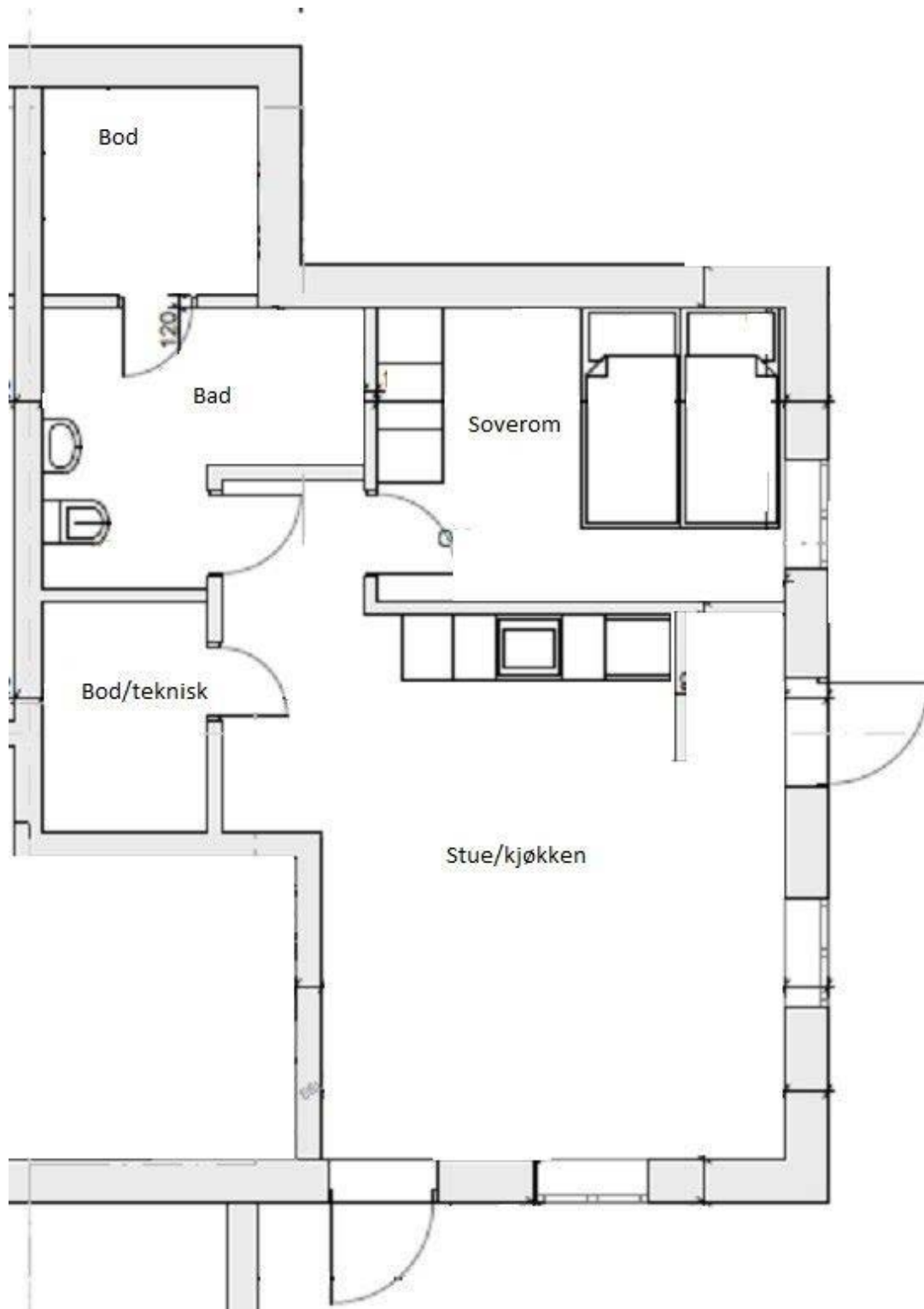
Kveldsatmosfære.



Kveldsatmosfære.



26 Løvebakken 16



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



Godkjent 2 roms leilighet - åpen stue og kjøkkenløsning.



Leiligheten har per idag en månedlig inntekt på ca. kr 12 500.



Bad leilighet. Her er det opplegg for vaskemaskin.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 353 m²

BRA - e: 65 m²

BRA totalt: 418 m²

TBA: 113 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 64 m² Gang, Vaskerom, Teknisk rom, Bod, Trimrom, Bod 2

1. etasje

BRA-i: 121 m² Hall, Gang, Bad, TV-stue, Stue, Kjøkken

BRA-i: 47 m² Stue/kjøkken, Bod, Soverom, Bad

2. etasje

BRA-i: 121 m² Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

87 m² Terrasse- og balkongareal

20 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

6 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 65 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir

bestemt vil det opereres med begge arealbregrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1499.2 m²

Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m. Gruset gårdsplass.

Beliggenhet

Boligen ligger i et naturskjønt, populært og barnevennlig boligområde på Neskollen i Nes kommune, på grensen mot Ullensaker. Neskollen har et eget lite sentrumsområde med barnehager, barneskole, dagligvarebutikk, samt idrettsanlegg med kunstgress- og grusbaner, tennisbane og nyere friidrettshall. Romerike Internasjonale Skole ligger i kort avstand til boligen. I nærområdet finner du gode tur- og treningsmuligheter med skogsløyper, turstier, lysløyper og badevann. En turvei på ca. 2 km, passende for små barneføtter, fører opp til Tolvstein. Her er det flott utsyn til Odalen, Årnes, Borgen, Gjerdrum og tårnet på Gardermoen. Fra Tolvstein kan du ta det videre inn til

Hvamsetertjernet - et populært badested med liten strand og flytebrygge. Nes Golfklubb holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund og tilbyr et komplett, helårs golfanlegg med vakker beliggenhet. Hvam Golfklubb holder til kun 5 km unna eiendommen.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Eurosenteret på Vormsund, Amfi Årnes og Jessheim Storsenter et variert utvalg med bl.a. matbutikk, post, bank, apotek, helsekost, mote, interiør, vinmonopol, kafé/restaurant, helsetilbud etc.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Neskollen, som ligger ca. 1200 meter fra boligen. Med bil fra boligen tar det ca. 10 min til Vormsund, 15 min til Årnes, 12 min til Jessheim, 25 min til Oslo lufthavn og 30 min til Lillestrøm. Eiendommen har gangavstand til Neskollen barneskole.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste videregående skole er Hvam. Nes Vgs og Jessheim Vgs ligger også i kort avstand

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Neskollen, som ligger ca. 500 meter fra boligen.

Bygningssakkyndig

Gunnar Mårdalen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en enebolig oppført i 2016 med tidstypiske byggemetoder. Taktekkingen består av betongtakstein, og takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Takrenner og nedløp er laget av stål/blekk. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, samt malte hovedytterdører og balkongdører i tre.

Terrassene er fordelt på flere nivåer: en terrasse på ca. 10 kvm på fremsiden av boligen, en større terrasse på ca. 77 kvm med adkomst fra stuen, en mindre terrasse

på ca. 6 kvm i andre etasje, og en terrasse på ca. 20 kvm tilknyttet leiligheten. Det finnes også en utvendig steintrapp.

Grunn og fundamenter består av støpt dekke på grunn og murte kjellervegger. Dreneringen er fra 2016, og byggegrunnen består av løsmasser. Forstøtningsmurer er laget av naturstein.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Garasjen, oppført i 2020, er ikke tilstandsvurdert, men fremstår med normal slitasje.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

- Nedløp og beslag: Det mangler taknedløp ved inngangsparti på gavelside/side mot garasje.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik.
- Overflater - leilighet: Slitte/skadet overflater pga. bruk og manglende vedlikehold.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Slitasje på dobbeldør til stue.
- Overflater Gulv (1. etasje bad): Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Sluk, membran og tettesjikt (1. etasje bad): Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.
- Overflater vegger og himling (2. etasje bad): Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.
- Overflater Gulv (kjeller vaskerom): Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Sluk, membran og tettesjikt (kjeller vaskerom): Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.
- Sluk, membran og tettesjikt (leilighet bad): Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.
- Overflater og innredning (leilighet stue/kjøkken): Innredning med stedvis slitasje.

TG3: Store eller alvorlige avvik

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Sluk, membran og tettesjikt (2. etasje bad): Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt

boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Oslo murmesterbedrift AS

Beskrivelse: Oslo Murmesterbedrift har utført all arbeid på Bad i kjeller og 1 etg. Bad i 2 etg er gjort som egeninnsats.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Nybygg

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Som en del av nybyggprosessen

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: 1 stk i garasje

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse og garasje er oppført med egeninnsats.

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

Ja

Beskrivelse: 1 stk 2 roms 50kvm utleiedel i sokkel.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: godkjent leilighet

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: utført i kjeller på hus og i leilighet.

21.1. Radonmåling

Ja

Beskrivelse: År: 2016, Verdi: 44

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Har midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest er på vei.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 121 kvm: Hall, gang, bad, tv-stue, stue og kjøkken

TBA 87 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 121 kvm: Stue, bad og 4 soverom

TBA 6 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 64 kvm: Gang, vaskerom, teknisk rom, trimrom og 2 boder

Leilighet:

BRA-i 47 kvm: Stue/kjøkken, bod, soverom og bad

TBA 20 kvm: Terasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 65 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken i første etasje:

Hvitt profilert kjøkken med heltre benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrert venskap, kjølehjørne, keramisk koketopp, 2 stk. komfyrer, dampovn og kombiovn. Her er det montert oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.

Kjøkken i leilighet:

Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Lys mellom over og underskap. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrert keramisk koketopp, mikro og komfyr. Her er det montert oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.

Bad i første etasje:

Hvit glatt, flislagt baderom med gulvvarme. Inneholder servant i baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Bad i andre etasje:

Flislagt baderom med gulvvarme. Inneholder dobbel servant i baderominnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og badekar.

Vaskerom i kjeller:

Hvit glatt innredning med laminert benkeplate. Rommet er innredet med flisbelagt gulv med gulvvarme, servant og opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Bad i leilighet:

Flislagt baderom med hvit glass innredning og gulvvarme. Inneholder servant i baderominnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: Hoveddel: Gulv av parkett og fliser. Leilighet: Gulv av laminat.

Vegger: Hoveddel: Veggene har tapet, mdf panel og malte plater. Leilighet: Veggene har malte plater.

Himling: Hoveddel: Innvendige tak har malte plater. Leilighet: Innvendige tak har malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Vannbåren varme: Vannbåren gulvvarme fra varmeanlegg/bergvarme.
- Elektrisk anlegg: Automatsikringer, skap plassert i tek. rom. og i leilighet. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og ikke synlige installasjoner.
- Branntekniske forhold: Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.
- Andre installasjoner: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter i leilighet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner egen avtale for tv/bredbånd på eiendommen.

Parkering

Det er parkeringsplass i isolert dobbelgarasje og på egen gårds plass. I garasjen er det montert elbillader.

Forsikringsselskap

JBF

Radonmåling

Ut fra ferdigattest/brukstillatelse er gitt skal det være radonsperre montert.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme fra varmeanlegg/bergvarme.

Energikarakter

A

Energifarge

Lys grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 12 500 000

Kommunale avgifter

Kr 26 673

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Grunngebyr renovasjon: kr 6020,40

Matafall 140 ltr: kr 403,00

Restavfall 360 ltr: kr 2788,81

Papir 660 ltr: kr 1636,60

Tilsynsgeb.fyringsanlegg: kr 516,00

Feiegebyr: kr 373,00

Abonnementsgebyr avløp: kr 6418,00

Avløpsgebyr målt forbruk: kr 8959,66

Fradrag innbet. avløp: kr -10005,54

Akonto avløp: kr 9563,10

Eiendomsskatt - bolig: kr 7348,00

Totalt: kr 34021,03

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Eiendomsskatt

Kr 7 348

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Nes kommune på 1,88 promille.

Formuesverdi primær

Kr 2 174 477

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 8 697 906

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til årlig velavgift ca kr 3500,-, (pliktig medlemskap i Neskollen Vel), strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Info vannavgift

Årnes vannverk.

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 79, bruksnummer 281 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:

3228/79/281:

25.06.2009 - Dokumentnr: 459687 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:79 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 941070 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:79 Bnr:281

01.01.2024 - Dokumentnr: 230312 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:79 Bnr:281

Servituttene omhandler registrering av grunn og omnummerering ved kommuneendring.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig med hybelleilighet på Løvebakken 16, datert 30.05.2025.

Det åpne avviket gjelder våtromsløsninger som avviker fra kravene i tidligere forskrift TEK10 § 13-20. Avvikene er som følger:

- Fallforhold mot sluk: Enkelte områder har fall som er under 1:100, noe som ikke oppfyller forskriftens minimumskrav.
- Høydeforskjell mellom sluk og dørterskel: Målt til 11-24 mm i noen rom, som er under TEK10-kravet på 25 mm.
- Manglende dokumentasjon på membranoppbrett: Det foreligger ikke bildebevis på synlig oppbrett av membran ved døråpning i enkelte våtrom.

Til tross for avvikene, er det dokumentert at rommene har vært i bruk i ca. 10 år uten registrerte lekkasjer eller skader. Kontrollforetaket vurderer løsningene som byggeteknisk forsvarlige og uten fare for helse, miljø eller sikkerhet. Kommunen gir dermed ferdigattest for tiltaket, men med åpne avvik på utførelse av våtrom.

Kommunen opplyser om at det ikke er søkt om ferdigattest for garasje. Det er derimot søkt om tiltak for garasje, datert 12.07.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.05.2025.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig adkomst.

Tilknytning vann: Privat vann. Årnes vannverk.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Avsatt i Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036 med arealbruk nåværende boligbebyggelse, ikrafttredelse 19.03.2024.

Avsatt i eldre reguleringsplan Neskollen felt B4 og B5 med formål frittliggende småhusbebyggelse, ikrafttredelse 13.03.2007.

Avsatt i reguleringsplan Neskollen B2.2 med formål frittliggende småhusbebyggelse, ikrafttredelse 21.03.2000.

Adgang til utleie

Hele eiendommen kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

12 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

312 500 (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))

313 850 (Omkostninger totalt)

329 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

332 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 813 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 829 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 832 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 313 850

Betalingsbetingelser

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

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 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 845,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf (bla. kveldsfoto, drone og video) og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

19.06.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Løvebakken 16, 2165 HVAM



NES kommune



gnr. 79, bnr. 281

Markedsverdi

12 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 418 m² BRA-i: 353 m²



Befaringsdato: 12.06.2025

Rapportdato: 12.06.2025

Oppdragsnr.: 11483-1786

Referansenummer: SN1140

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Medlem av

NITO

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.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@bolig-taksering.no

469 16 636

Medlem av
NITO

TEGVA
Tilgjengelighet og Egeninteresse



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

© iVerdi 2023 © 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i 2016 og er med det ca. 10 år gammelt. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder.

Våtrom er eldre/utidsmessige og det må påregnes oppussing/rehabiliteringer. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av rekvirent.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur etc. Det er påregnelig med mus etc. i boliger vinterstid. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrade

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

1 etg.

Terrasse på ca. 10 m² på fremsiden av boligen.

Terrasse på ca. 77 m² med adkomst fra stue.

2 etg.

Terrasse på ca. 6 m².

Leilighet.

Terrasse på ca. 20 m².

Utvendig steintrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hoveddel:

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, mdf panel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Leilighet:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe.

Gulvet har beleg. Veggene har plater.

Boligen har lakkert tretrapp.

Hvite profilerte glatte dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

1 etg.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj. Hvit glatt innredning.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2 etg.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, dobbel servant, dusj og badekar. Hvit glatt innredning.

Veggene har fliser. Taket har panel. Downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har 2 stj. servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Kjeller.

Vaskerom med flisbelagt gulv med gulvvarme, servant og opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Hvit glatt innredning med laminert benkeplate.

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Leilighet.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit glatt innredning.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hoveddel:

Hvitt profilert kjøkken med heltre benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert vinskap, kjølehjørne, keramisk koketopp, 2 stk. komfyrer, dampovn og kombiovn. Oppvaskum og integrert oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Leilighet:

Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp, mikro og komfyr.

Oppvaskum og integrert oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vannbåren gulvvarme fra varmeanlegg/bergvarme.

Automatsikringer, skap plassert i tek. rom. og i leilighet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 2016.

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og er fra 2016.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	418 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	353 m ²
Totalpris	12 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 12 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

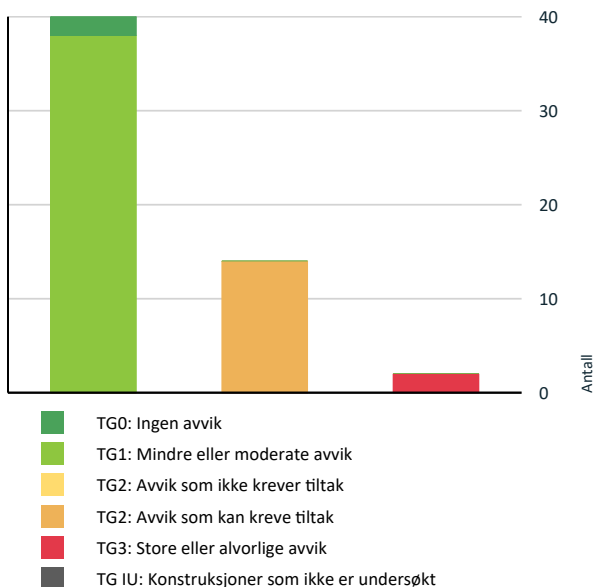
Enebolig

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

Kjølerom i kjeller er ikke bygget, kun bod.

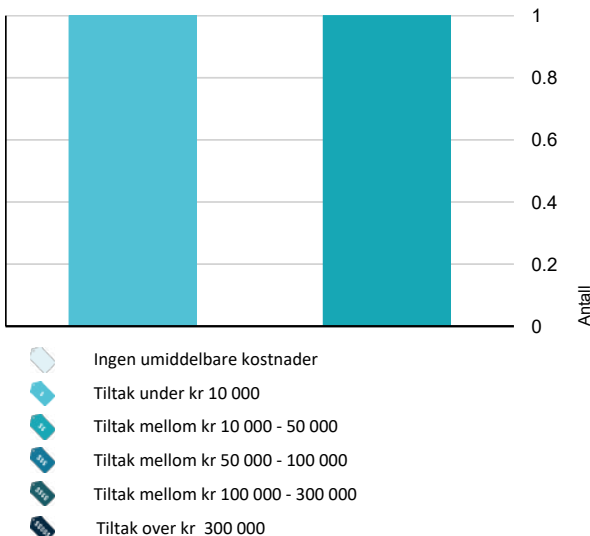
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - leilighet [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

2016

Kommentar

Iflg. ambitia

Anvendelse

Benyttes til bolig

UTVENDIG

TG 1 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.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler taknedløp ved inngangsparti på gavelside/side mot garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dette kan medføre økt fuktpåkjenning på kledning og nedkorte levetiden på kledning etc. Det må monteres taknedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

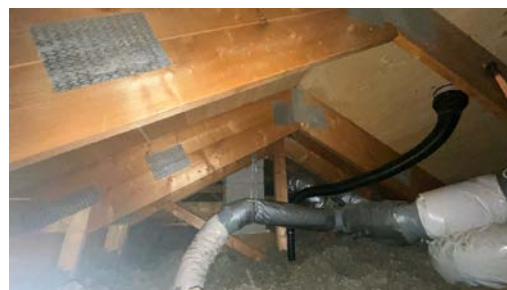
Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Ikke gulv, hele arealet er derfor ikke inspisert. Fabrikproduserte takstoler. Ved tilgang/inspeksjon til hele loftet kan det avdekkes avvik.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold.

Punktering er påregnelig som følge av ordinær bruk/slittasje. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være punkterte vinduer. De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 etg.

Terrasse på ca. 10 m² på fremsiden av boligen.

Terrasse på ca. 77 m² med adkomst fra stue.

2 etg.

Terrasse på ca. 6 m².

Leilighet.

Terrasse på ca. 20 m².

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig steintrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Utbedringer må påregnes pga. sikkerhet, person skader kan oppstå.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater - leilighet

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte/skadet overflater pga. bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Konsekvensen vurderes å være liten. Ved manglende vedlikehold av innvendige overflater kan dette medføre redusert brukstid for overflatematerialer.

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, mdf panel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjell igjennom boligen, ikke målt bak sofaer, senger, innredninger etc.

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.

Årsak vurderes å være setninger, belastninger med møbler og løsøre etc.

Konsekvens/tiltak

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

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Konsekvensen ved ikke utbedringer anses som liten men kan påvirke innrednings-muligheter, skap etc.

TG 1 Radon

Ut fra ferdigattest/brukstillatelse er gitt skal det være radonsperre montert.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det anbefales på spesifikk grunnlag kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom fra godkjent brann/feievesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Plate av ubrennbart materiale på gulv mangler foran din peis. Platen skal rekke minst 300 mm ut foran ildstedets fremkant, med mindre annet står beskrevet i monteringsanvisningen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Anbefales sjekk med lokale brann/feievesen. Dette er viktige bygningstekniske installasjoner og ved feil er konsekvensen stor ved pipebrann/brann. Feil ved pipe og ildsteder kan gi økt risiko for brannutvikling.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt, åpent inn på grunnmur/isopor ved/i Tek. Rom. andre undersøkelser med overflatesøk er utført, ingen unormale verdier befaringsdagen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Det må påregnes oppussing/utbedringer, om dette ikke utføres kan det medføre nedstatt brukstid. Utbedringer må påregnes pga. sikkerhet, person skader kan oppstå.



TG 2 Innvendige dører

Hvite profilerte glatte dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje på dobbeldør til stue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Oppussing/utskiftninger må påregnes. Det må påregnes justeringer, oppussing av overflater og manglende vedlikehold gir avkortet brukstid.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

1 etg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj. Hvit glatt innredning.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra terskel.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke oppnådd fallkrav til sluk som internfall eller nedfelt sone.

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.
- 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.

Vær oppmerksom ved bruk, oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Fare for at vann ikke renner tilstrekkelig til sluk ved vannutstrømning på gulvflaten, det er risiko for at vann kan trekke ut til tilstøtende rom og påføre fuktskader, en oppbygging/oppkant ved terskel kan være med på å begrense dette.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har ferdigattest, dette legges til grunn for at det er utført uavhengig kontroll på våtrommene, kontakt kommunen for ytterligere informasjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.

Badet er fra byggeår, og det må påregnes behov for oppgraderinger eller modernisering over tid. Det anbefales en gjennomgang og eventuell rehabilitering på sikt.

Eldre membraner kan med årene bli svekket og mindre motstandsdyktige mot fukt. For å forebygge risiko for vannskader og sikre lang levetid på bygningsdeler og konstruksjoner, vil det være fornuftig å vurdere tiltak. Dusjkabinett begrenser direkte vannsøl/vann-belastning på vegger og gulv.

Membran (våtromsmembran): Membranen er en viktig del av våtrommet og beskytter mot fuktgjennomtrenging. Hvis membranen er korrekt installert og ikke har blitt skadet, kan den vare ca. 20 år



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

2 ETASJE > BAD

Generell

2 etg.

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, veggghengt toalett, dobbel servant, dusj og badekar. Hvit glatt innredning.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel. Downligts.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Om ikke utskiftninger og oppussing utføres gir dette en kortere levetid samt kan medføre vekstvilkår for sopp og råte. Konsekvens anses som liten ved normal bruk, ved lekkasje/økt vannbelastning vil det bli vannskader i konstruksjoner og tilstøtende konstruksjoner som har store konsekvenser som kan gi vekstvilkår til sopp og råte.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35 mm fra terskel til sluk i dusj, ca. 15 mm fall til sluk under badekar.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Sluk under badekar, anses som umulig tilgang til sluk, kostnadsestimat kun for fjerning av badekar. Boligen har ferdigattest, dette legges til grunn for at det er utført uavhengig kontroll på våtrommene, kontakt kommunen for ytterligere informasjon.

Konsekvens/tiltak

- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Feilmontering eller tett sluk kan føre til lekkasjer, som ofte sprer seg til tilstøtende rom eller etasjer.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.

Membran (våtromsmembran): Membranen er en viktig del av våtrommet og beskytter mot fuktgjennomtrenging. Hvis membranen er korrekt installert og ikke har blitt skadet, kan den vare ca. 20 år

Kostnadsestimat: Under 10 000



2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har 2 stj. servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Kjeller.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med flisbelagt gulv med gulvvarme, servant og opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Hvit glatt innredning med laminert benkeplate.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra terskel.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke oppnådd fallkrav til sluk som internfall eller nedfelt sone.

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.
- Et bad med manglende/ redusert 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 foretas utbedring av fallforhold.

Fare for at vann ikke renner tilstrekkelig til sluk. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes for å lukke avviket. Rommet benyttes ikke til dusjing/bad rett på gulv, konsekvens ved daglig bruk anses som liten, ved lekkasje fra installasjoner er ikke fall tilstrekkelig, konsekvens kan være at vann renner ut av rommet, tilstøtende rom er med fliser som kan få vannskader. Anbefales montering av vannstoppsystem/lekkasjesikring.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har ferdigattest, dette legges til grunn for at det er utført uavhengig kontroll på våtrommene, kontakt kommunen for ytterligere informasjon.

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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Eldre membraner kan med årene bli svekket og mindre motstandsdyktige mot fukt. For å forebygge risiko for vannskader og sikre lang levetid på bygningsdeler og konstruksjoner, vil det være fornuftig å vurdere tiltak. Dusjkabinett begrenser direkte vannsøl/vann-belastning på vegger og gulv selv om dette ikke gir noen garantier for vanntetthet.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trimrom. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

LEILIGHET > BAD

Generell

Leilighet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit glatt innredning.



LEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra terskel.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har ferdigattest, dette legges til grunn for at det er utført uavhengig kontroll på våtrommene, kontakt kommunen for ytterligere informasjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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.

Eldre membraner kan med årene bli svekket og mindre motstandsdyktige mot fukt. For å forebygge risiko for vannskader og sikre lang levetid på bygningsdeler og konstruksjoner, vil det være fornuftig å vurdere tiltak. Dusjkabinett begrenser direkte vannsøl/vann-belastning på vegger og gulv selv om dette ikke gir noen garantier for vanntetthet.



LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes. Forsterket vegg, stendere i stor bredde, målt i disse uten unormale utslag.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hvitt profilert kjøkken med heltre benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert vinskap, kjølehjørne, keramisk koketopp, 2 stk. komfyrer, dampovn og kombiovn. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Leilighet

Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp, mikro og komfyr. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredning med stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes for å lukke avviket. Om dette ikke utføres kan det nedkorte levetiden.



LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TG 1 Varmtvannstank - leilighet

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme fra varmeanlegg/bergvarme.

Tilstandsrapport



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.

Automatsikringer, skap plassert i tek. rom. og i leilighet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og ikke synlige installasjoner.



El. skap leilighet



El. skap til hoveddel

Branntekniske forhold

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

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtagelse.

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være minst ett sløkkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat anbefales ekstern kontroll/service hvert 5. år

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2016. Ukjent drenering/type drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og er fra 2016.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Benyttes til garasje

Byggeår

2020

Kommentar

Iflg. Rekvirent

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasjen er ikke vurdert/inspisert eller tilstandsvurdert iht. forskriften til avhendingsloven. Det anbefales nærmere undersøkelser. Bygget fremstår med normal slitasje, det må påregnes nærmere undersøkelser.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

353 m²/353 m²

Enebolig: Hall, 2 Gang, 3 Bad, TV-stue, 2 Stuer, Kjøkken, 5 Soverom, Vaskerom, Teknisk rom, 3 Bod, Kontor, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 65 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 12 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 12 550 000

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

12 500 000

Konklusjon markedsverdi

12 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsværdien gir inntrykk av hva som etter takstmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Takstmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Løvebakken 9A ,2165 HVAM 244 m² 2014 6 sov	19-06-2024	10 890 000	10 550 000		10 550 000	43 238
2	Pegasusvegen 59 ,2165 HVAM 129 m² 2015 4 sov	29-05-2025	5 500 000	5 400 000		5 400 000	41 860
3	Vekta 11 ,2165 HVAM 193 m² 2016 5 sov	10-01-2024	7 290 000	7 100 000		7 100 000	36 788
4	Orionvegen 22 ,2165 HVAM 169 m² 2001 4 sov	10-01-2025	5 490 000	5 500 000		5 500 000	32 544
5	Orionvegen 70 ,2165 HVAM 174 m² 2001 3 sov	24-06-2024	5 750 000	5 600 000		5 600 000	32 184
6	Pegasusvegen 56 ,2165 HVAM 299 m² 2016 8 sov		9 000 000	8 500 000		8 500 000	28 428
7	Orionvegen 52 ,2165 HVAM 236 m² 2001 6 sov	13-10-2021	6 690 000	6 665 000		6 665 000	28 242
8	Polarisvegen 53 ,2165 HVAM 224 m² 2000 4 sov	15-10-2024	6 250 000	6 050 000		6 050 000	27 009

Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget 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

Kommunale avgifter, antatt sum.	Kr.	30 000
---------------------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 500 000
--	-----	------------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 910 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	9 600 000
-------------------------------------	------------	------------------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 000 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
--	-----	----------

Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	950 000
------------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	10 550 000
------------------------------------	------------	-------------------

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.	2 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	12 550 000
--	------------	-------------------

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

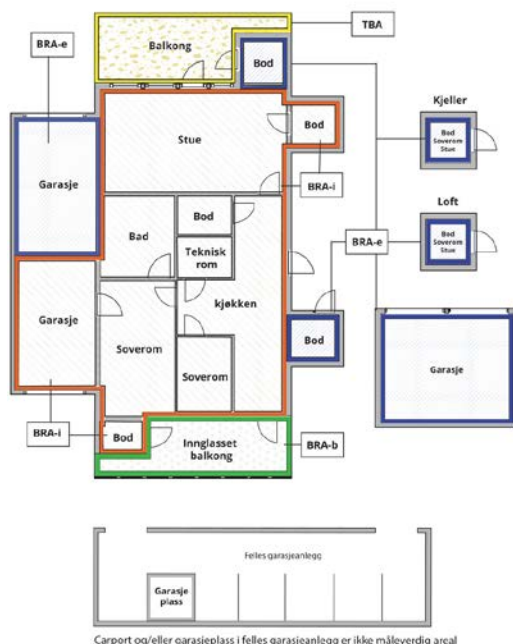
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	121			121	87
2 Etasje	121			121	6
Kjeller	64			64	
Leilighet	47			47	20
SUM	353				113
SUM BRA	353				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Hall, Gang, Bad, TV-stue, Stue, Kjøkken		
2 Etasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		
Kjeller	Gang, Vaskerom, Teknisk rom, Bod, Trimrom, Bod 2		
Leilighet	Stue/kjøkken, Bod, Soverom, Bad		

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommene bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjølerom i kjeller er ikke bygget, kun bod.

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		65		65	
SUM		65			
SUM BRA	65				

Romfordeling

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

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	330	23
Garasje	0	65

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Håkon Angel Alfheim	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	79	281		0	1499.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Løvebakken 16							
Hjemmelshaver							
Alfheim Håkon Angel, Sætrum Tina Wålen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Privat vann. Årnes vannverk.

ÅRNES VANNVERK SA

Årnes Vannverk SA ble stiftet i 1909, og er blant de eldste vannverkene i landet. Årnes Vannverk SA er i dag det største vannverket som er organisert som et sameieforetak. At vannverket er et sameieforetak, betyr at når du søker og får innlagt vann, blir du automatisk andelseier av Årnes Vannverk SA.

Årnes Vannverk SA har til formål å forsyne sine andelseierne med drikkevann, i områder der vannverket har forsyningsplikt. Vannverket drives til selvkost, med allmennyttig formål som basis.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekviert via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m. Gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekviert bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
890 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Risikorapport	12.06.2025		Gjennomgått		Ja
Egenerklæring	10.06.2025		Gjennomgått		Nei
Rekviert	10.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	
2	12.06.2025	
3	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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/SN1140>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Årnes	
Oppdragsnr.	
1207250028	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tina Wålen Sætrum	Håkon Angel Alfheim
Gateadresse	
Løvebakken 16	
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1207250028

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oslo Murmesterbedrift har utført all arbeid på Bad i kjeller og 1 etg. Bad i 2 etg er gjort som egeninnsats.
Arbeid utført av	Oslo murmesterbedrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nybygg
-------------	--------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Som en del av nybyggprosessen
-------------	-------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	1 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

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	Terrasse og garasje er oppført med egeninnsats.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse 1 stk 2 roms 50kvm utleiedel i sokkel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse godkjent leilighet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse utført i kjeller på hus og i leilighet.

21.1 Radonmåling

År 2016

Verdi 44

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Har midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest er på vei.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1207250028

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1207250028

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Alfheim	c4c0509f59a3620ccda4f58 631f5868bd4d0313d	03.04.2025 16:05:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Alfheim	c4c0509f59a3620ccda4f58 631f5868bd4d0313d	03.04.2025 16:06:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

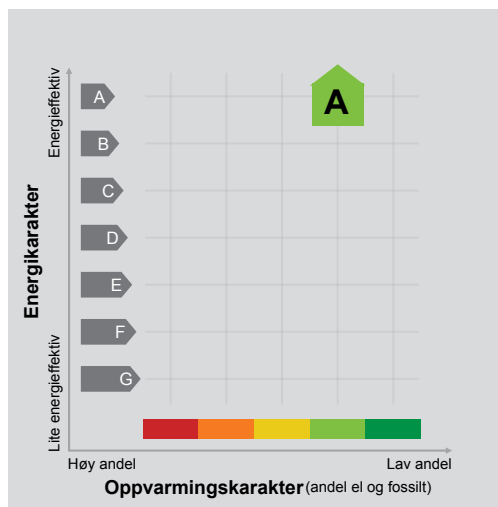
Document reference: 1207250028

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

ENERGIATTEST



Adresse	Løvebakken 16
Postnummer	2165
Sted	HVAM
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	281
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300433126
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94064
Dato	18.03.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 28 076 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

27 767 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	233 liter ved

Nabolagsprofil

Løvebakken 16 - Nabolaget Neskollen - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Neskollen Linje 450, 460, 463	15 min 1.2 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	15 min 10.4 km
Oslo Gardermoen	26 min

Skoler

Neskollen skole (1-7 kl.) 519 elever, 24 klasser	15 min 1.1 km
Romerike International School (1-10 kl.) 205 elever, 10 klasser	19 min 1.3 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	13 min 9.1 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	17 min 11.6 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	8 min 5.4 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	17 min 11.7 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Neskollen	17 min
-----------------	--------

«Sosialt og ordentlig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

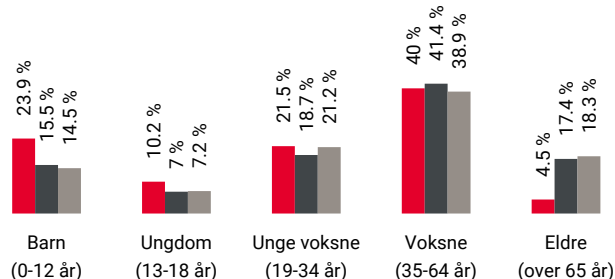
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Neskollen	2 795	990
Nes kommune	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øvre Neskollen naturbarnehage (1-5 år) 94 barn	11 min 1 km
Neskollen Melkeveien barnehage (1-5 år) 83 barn	14 min 1 km
Neskollen Tellusvegen barnehage (1-5 år) 96 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Neskollen Post i butikk, PostNord	13 min 1 km
Coop Extra Neskollen PostNord	17 min 1.3 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 naboen 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 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



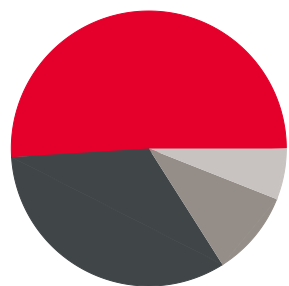
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

Sport

	Neskollen skøytebane-balløkke Ballspill	9 min	0.8 km
	Neskollen Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	17 min	1.1 km
	Nes Arena Treningssenter	18 min	
	Spenst Årnes	14 min	

Boligmasse



51% enebolig
33% rekkehus
10% blokk
6% annet

«Gode naboer og samhold.
Passer på hverandre»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Eurosenderet

11 min



Vitusapotek Vormsund

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



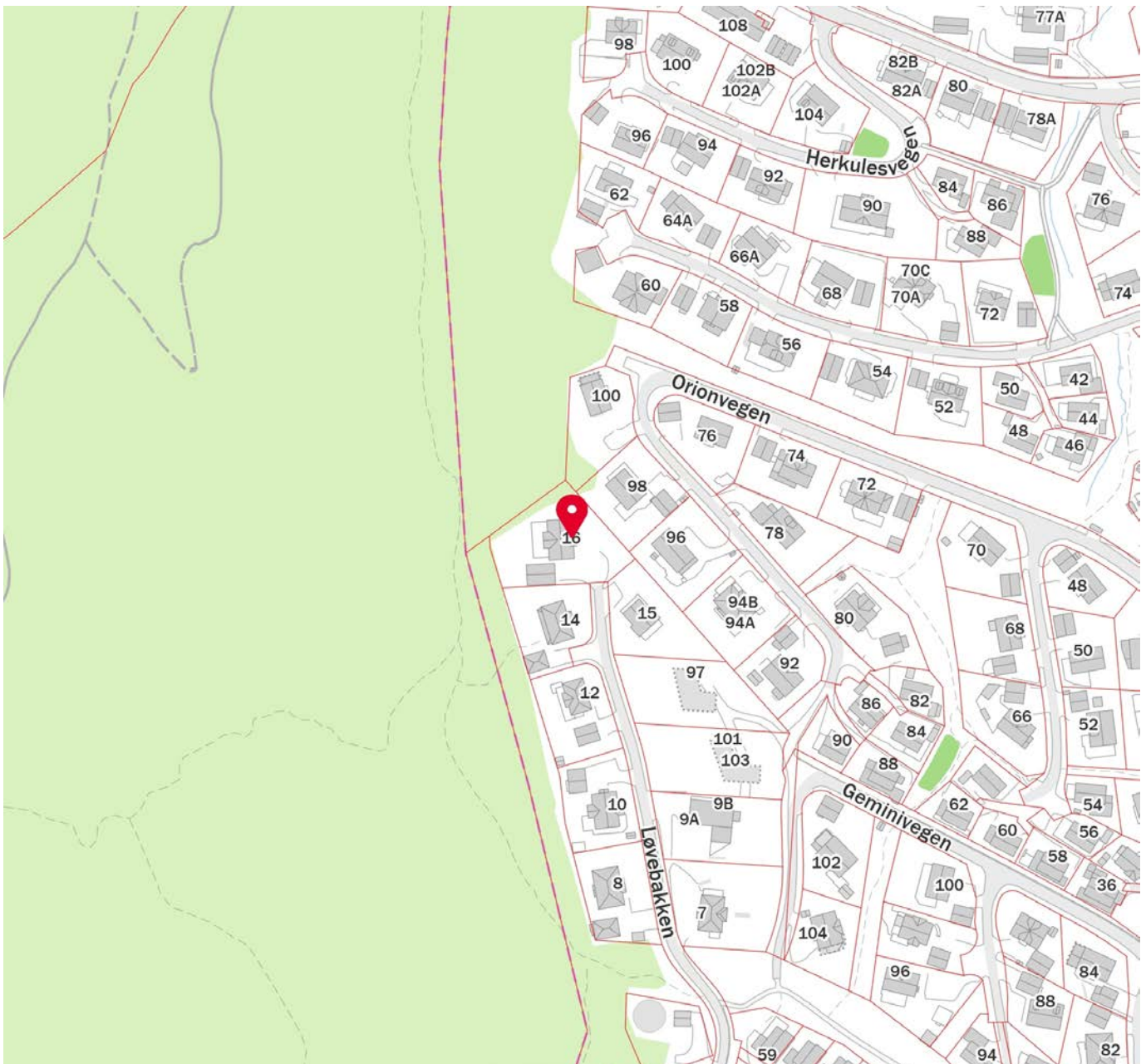
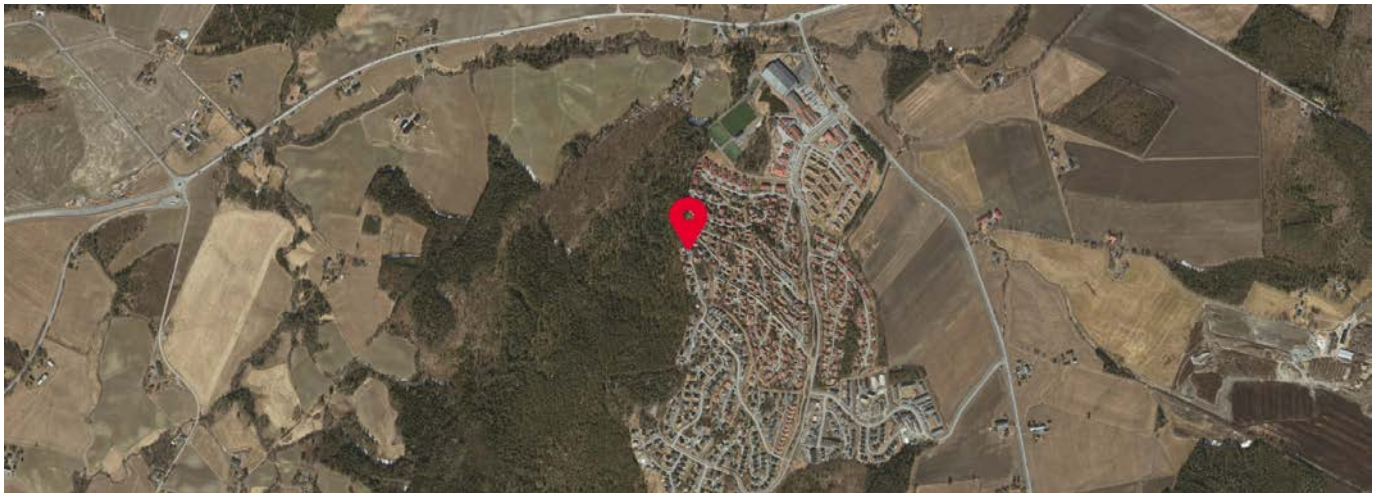
0%

45%

Neskollen
 Nes kommune
 Norge

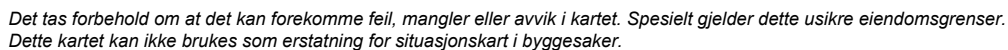
Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Eiendom: 79/281
Adresse: Løvebakken 16
Dato: 21.05.2025
Målestokk: 1:1000





Ortofotorapport for eiendom 3228 - 79/281//

Beste



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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



NES
KOMMUNE

Byggesak

Fram Ingeniørkontor As
Magnus Enebakk
Lilleakerveien 2C
0283 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

25/1497 - 11 / PAULCI-NES

Vedtaksdato:

30.05.2025

Ferdigattest - Gbnr 79/281 - Løvebakken 16 - Enebolig med hybelleilighet

Delegert sak fra utvalg	Saksnr
Utvalg for teknikk, næring og miljø	25/441

Svar på søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 jf. forskrift om byggesak § 8-1 første og andre ledd.

Tiltak: Enebolig med hybelleilighet

Næringsgruppe: X - bolig

Byggested: Gbnr. 79/281

Tiltakshaver: Håkon Angel Alfheim

Ansvarlig søker: Fram Ingeniørkontor As

Historisk saksnummer: 2014/625

Vedtak

Nes kommune innvilger søknad om ferdigattest for *Enebolig med hybelleilighet* på gbnr. 79/ 281.

Vedtaket er truffet på delegert myndighet og i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 jf. forskrift om byggesak § 8-1 første og andre ledd.

Søknad mottatt: 23.05.2025

Søknad komplett: 23.05.2025

Tiltaksprofil: 1 – hele tiltaket

Saksopplysninger

Den 09.04.2025 mottok kommunen søknad om dispensasjon fra TEK10 § 13-20 (våtrom) for eiendommen. Tiltaket gjelder enebolig med hybelleilighet, opprinnelig godkjent i 2014 (saksnr. 14/625). Det ble gitt midlertidig brukstillatelse 29.04.2014, men ferdigattest er ikke utstedt på grunn av mindre avvik i våtromsløsningene. Det ble søkt om ferdigattest 23.05.2025.

TEK10 er nå opphevet, og kommunen har ikke hjemmel til å gi dispensasjon. Alternativet er følgelig å kreve at arbeidet rettes opp. Påviste avvik vurderes likevel som mindre og teknisk forsvarlige, og har

Postadresse
Postboks 114
2151 ÅRNES

Besøksadresse
Rådhusgata 2
2151 ÅRNES

Telefon
+47 66 10 40 00

Kontonr.
8601 41 62811
Org.nr.
938 679 088

E-post

Internett
www.nes.kommune.no

ikke ført til skader. Kommunen finner derfor å gi ferdigattest med åpne avvik ved utførelse av våtrom.

Åpne avvik

Det åpne avviket gjelder våtromsløsninger som avviker fra kravene i tidligere forskrift TEK10 § 13-20.

Avvikene er som følger:

- Fallforhold mot sluk: Enkelte områder har fall som er under 1:100, noe som ikke oppfyller forskriftens minimumskrav.
- Høydeforskjell mellom sluk og dørterskel: Målt til 11–24 mm i noen rom, som er under TEK10-kravet på 25 mm.
- Manglende dokumentasjon på membranoppbrett: Det foreligger ikke bildebevis på synlig oppbrett av membran ved døråpning i enkelte våtrom.

Til tross for avvikene, er det dokumentert at rommene har vært i bruk i ca. 10 år uten registrerte lekkasjer eller skader. Kontrollforetaket vurderer løsningene som byggt teknisk forsvarlige og uten fare for helse, miljø eller sikkerhet.

Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, men med åpne avvik på utførelse av våtrom. Vi presiserer at ansvaret for de tekniske løsningene, ligger på de respektive ansvarlige foretakene. Eventuelle senere ulemper som oppleves som følge av avvikene, må håndteres opp mot tiltakshaver/ansvarlig foretak.

Bekreftelse på at tiltaket er ferdigstilt

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er gjort søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til gitt tillatelse.

Overlevering av dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-dokumentasjon)

Søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert til byggverkets eier mot kvittering, jf. forskrift om byggesak § 8-2. Det forutsettes at produktene som er benyttet i byggverket tilfredsstiller kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 3.

Innlevert dokumentasjon

Ansvarlig søker har innlevert oppdatert gjennomføringsplan. Endelig gjennomføringsplan er versjon 5 i byggesaken, datert 23.05.2025

Informasjon om tilsyn

De ansvarlige foretak skal oppbevare dokumentasjon for oppfyllelse av sin ansvarsrett i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. forskrift om byggesak § 12-6 annet ledd. I samme periode kan kommunen føre tilsyn med at reglene i og i medhold av plan- og bygningsloven er oppfylt for tiltaket, jf. pbl. § 25-2 annet ledd. Ved avvik kan kommunen trekke tilbake ferdigattesten og eventuelt gi pålegg etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Rett til å be om innsyn

Du har rett til å be om innsyn i byggesakens dokumenter, jf. forvaltningsloven § 18, jf. § 19.

Klagerett

Dere kan klage på vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Nes kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Med hilsen

Erika Wiik Nordqvist
Avdelingsleder byggesak

Paulina Ciepiela
rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Håkon Alfheim

Løvebakken 16

2165

HVAM

Vedlegg

5_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Saksnr
2019/1431-4

Deres ref:
«REF»

Saksbehandler
Tone Britt Bjørnstad Sjulsen

Dato
16.07.2019

Vedtak - tillatelse til tiltak - garasje - gbnr 79/281

TILLATELSE TIL TILTAK

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-4.

Saken gjelder oppføring av garasje, i samsvar med søknad mottatt 27.05.2019, og ny tegning mottatt 26.06.2019.

- 1. I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4, godkjennes søknad om tillatelse, i samsvar med innsendte tegninger og situasjonsplan.**

Når tiltaket er ferdig, skal det søkes om ferdigattest.

Vedtaket kan påklages.

Bygningssmyndigheten i Nes kommune behandler denne sak etter delegasjonsfullmakt gitt til Kommunalsjef 15.03.15.

Saksopplysninger:

Gnr/Bnr	79/ 281
Gjelder	Nytt bygg
Bygningstype	Garasje
Reguleringsplan	Eiendommen ligger innenfor område regulert av reguleringsplan for Neskollen B4 – B5, trådt i kraft 13.03.2007. Bestemmelsene tillater 15 % bebygd areal på eiendommen.
Tomteareal	1499 m ²



BYA	49,5 m ²
%-BYA	14,24 %
BRA	48 m ²
Veg	Avkjørsel til kommunal veg

Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket omfatter oppføring av dobbel garasje.

Avfall:

Avfall skal håndteres på en måte som medfører minst mulig belastning på naturressurser og det ytre miljø, jfr. Byggeteknisk forskrift § 9-1.

Avfall skal leveres til godkjent avfallsmottak.

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med forurensningsloven, kan Nes kommune illegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Nabovarsling:

Det foreligger ingen protester mot tiltaket.

Kommunens vurdering av tiltaket:

Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser. Ny tegning er mottatt den 26.06.2019. Ut fra den nye tegningen er tiltaket i henhold til tillatt bebygd areal for eiendommen. Det er ikke sendt inn endret søknad, men kommunen anser at det er tilstrekkelig med ny tegning.

Planløsning og utseende:

Tiltaket er vurdert til å være i tråd med kravene i plan- og bygningslovens § 29-1 og 29-2 slik det fremkommer på innsendte tegninger.

Tiltaksklasse:

Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 1, iht Byggesaksforskriften (SAK10) § 9-4.

Generelle opplysninger:

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges.

Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus, jfr. pbl § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir

omgjort. Ansvar og risiko ved igangsetting før en evt. klage er ferdig behandlet, påhviler tiltakshaver. Eventuell klage framsettes for Nes kommune.

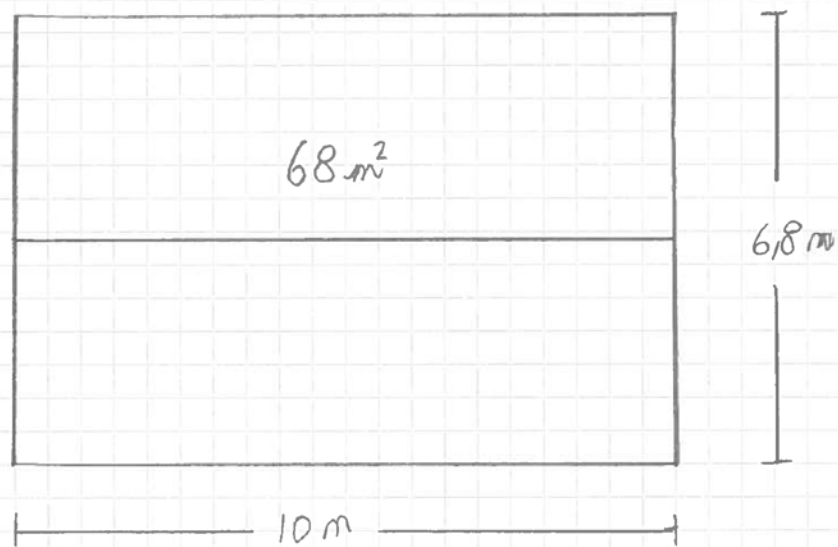
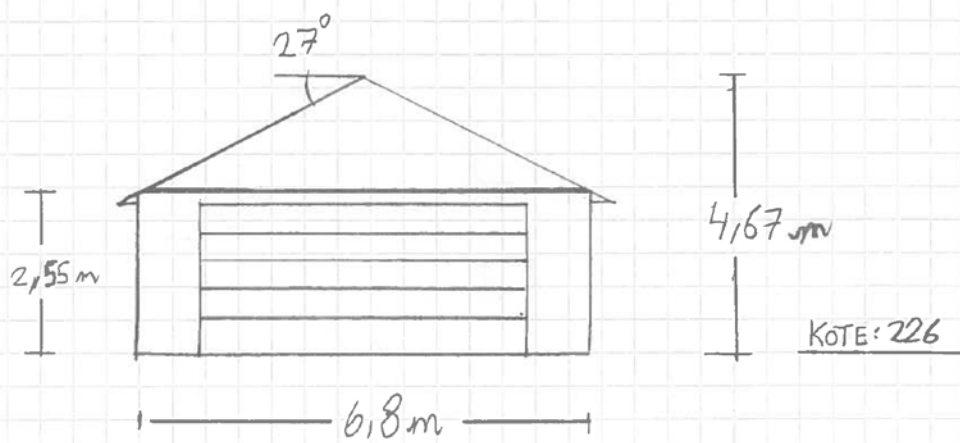
Med hilsen
Nes kommune
Plan, byggesak og oppmåling

Elisabet Frøyland
Kommunalsjef Samfunn og miljø

Tone Britt Bjørnstad Sjulsen
Byggesaksbehandler

Kopi: Årnes vannverk SA
Avdeling for kommunalteknikk





Lövelakken 16,2165 Hvam

Gnr: 79 Bnr: 281



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



*I Aurskog Sparebank har vi hjerte for kundene,
det lokale næringslivet og gode lokalsamfunn.*

**Hos Petter, Torill, Wenche, Laila, Mari, Kristin, Kim, Lars
Roar og Tormod får du personlig og god rådgivning
tilpasset ditt behov og din økonomi.**

**Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde.**

**Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84
på Jessheim.**

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Løvebakken 16
2165 HVAM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

Telefon: 982 59 303
E-post: rolf.gundersen@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre