

# aktiv.

Jerpestadvegen 26, 2170 FENSTAD

**Koselig enebolig med stor tomt på over 3 mål. Store og fine soverom. Varmepumpe fra 2022. Rett ved buss og barneskole.**



Eiendomsmegler MNEF

**Wenche Roterud**

**Mobil** 990 18 195

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

**Aktiv Eiendomsmegling Årnes**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 98 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 998 740,-  
**Selger:** Romerike og Glåmdal Tingrett

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1900  
**BRA-i/BRA Total** 189/229 kvm  
**Tomtstr.:** 3146.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 19, bnr. 8  
**Oppdragsnr.:** 1207240007

# Din nye bolig!

Jerpestadvegen 26 er en koselig enebolig med landlig beliggenhet og gode solforhold. Eneboligen ligger langs en privat vei med kort avstand til bussholdeplass og barneskolen. Her er det montert port ved innkjøringen til eiendommen, boligen har både terrasse og balkong, parkering er i frittstående carport. Den store tomten er på godt over tre mål, opparbeidet med frodig hage og gruslagt gårdsplass.

Boligen har god planløsning over to etasjer med tre store soverom i andre etasje og bad på begge plan. Badet i andre har både dusj og hjørnebadekar. Badet i første er kombinert som vaskerom. Stuen har en lun, fin atmosfære med furugulv, trepanel og malte tømmervegger. Det romslige kjøkkenet har plass til spisebord. I tillegg er det entré med skyvedørsgarderobe, to trapperom og to kjellerboder.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



# Innhold

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Plantegning .....	20
Om eiendommen .....	23
Megler .....	37
Tilstandsrapport .....	38
Info fra kommunen .....	74
Kart fra kommunen .....	75
Nabolagsprofil .....	79
Våre samarbeidspartnere .....	82
Forbrukerinformasjon .....	88
Budskjema .....	89



Jerpestadvegen 26 - en landleig beliggende enebolig på en stor, solrik tomt på over 3 mål.

## Kort fortalt

- Koselig enebolig på to plan
- Stor tomt på over tre mål
- Fin og landleig beliggenhet
- Ligger langs en privat vei
- Kort vei til buss og skole

- Parkering er i en carport
- Hage og gruset gårdsplass
- Terrasse utenfor kjøkkenet
- Ett soverom har balkong
- Skyvedørsgarderobe i entré

- Plass til spisebord i kjøkken
- Kjøkkenet har kjøkkenøy
- Flere integrerte hvitevarer
- Tømmervegger i lys stue
- Baderom på begge plan

- Ett er kombinert vaskerom
- Ett har dusj og hjørnekar
- Tre store soverom i andre
- Kjelleretasje med to boder
- Varmepumpe fra 2022



Inngangspartiet har overbygg med søylekonstruksjon, et hyggelig adkomsrepos og tofløyet inngangsdør.

Entréen har flislagt gulv, lysmalte vegger og en stor, praktisk skyvedørgarderobe med speilfronter.

Videre inn ligger trapperommet - som har vedovn, og god plass til ekstra møblement.





Den sjarmende stuen har en todelt løsning som gir egne, naturlige møbleringssoner.

På veggene er det en fin blanding av tømmer og panel, mens gulvet er av furu. I himlingen er det montert spotter på skinner.

Store vindusflater sørger for godt naturlig lysinnfall.





Av hvitevarer er stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap integrerte.



Kjøkkenet ligger i eget rom og har både kjøkkenøy med spiseplass, samt god plass til spisebord. Innredningen har profilerte fronter, vitrineskap og laminatbenkeplate med nedfelt skylle- og oppvaskkum.



Badet i første etasje er helfliset og har gulvmontert toalett, skyllekum og åpen dusj.



Videre er det gulvvarme og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Innredningen har godt med oppbevaringsplass bak brune, glatte fronter, vitrineskap og speildører. I tillegg er det heldekkende servant og god belysning.

Videre har badet flislagte overflater og lun gulvvarme.



Badet i andre etasje fremstår lyst og romslig - og har både dusjnische med glassbyggerstein og hjørnebadekar.







Alle soverommene er av god størrelse - et av soverommene har plassbygde garderobeskap.  
Trapperommet (bildet nederst høyre) er av god størrelse med plass til ønsket møblering. En vedovn bidrar til ekstra hygge og varme.



Boligen har tre gode soverom - alle i andre etasje. Fra hovedsoverommet er det utgang til den delvis overbygde balkongen. Dette rommet har i tillegg en stor, skyvedørgarderobe med speilfronter.



**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.

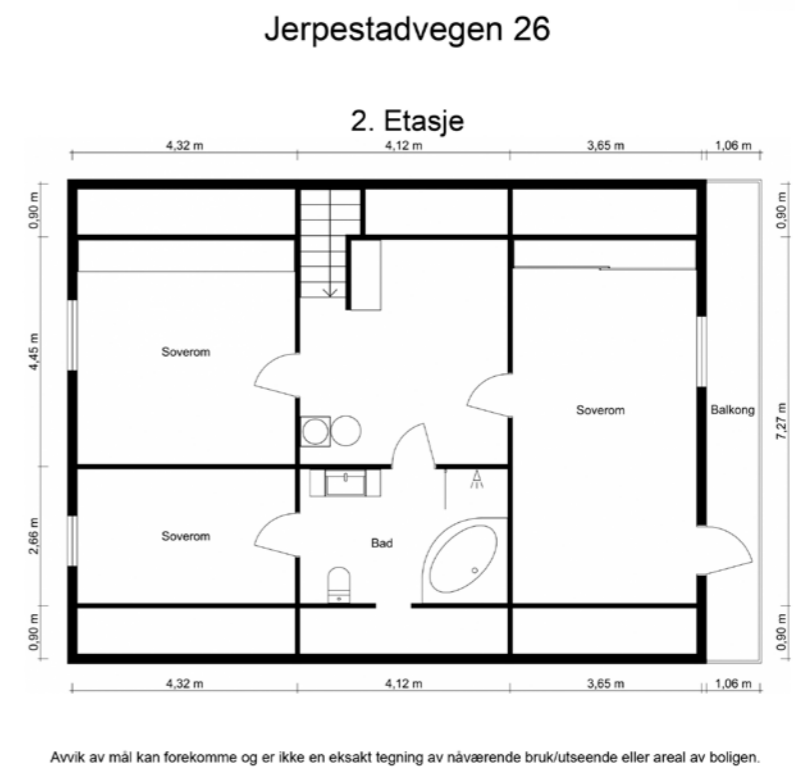
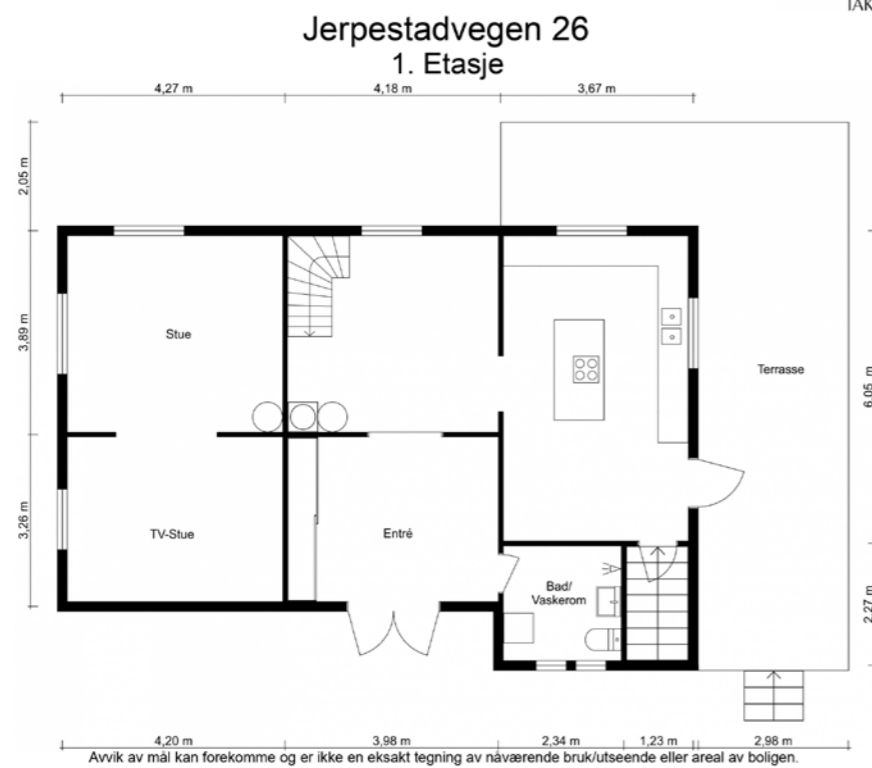
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Plantegning

## 1. etasje

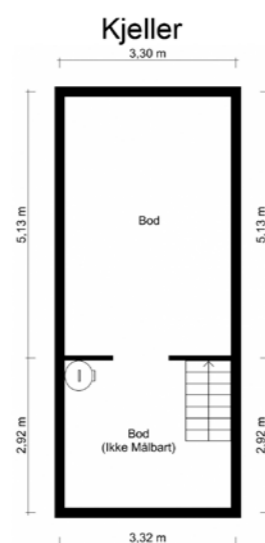
## 2. etasje



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

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

## Jerpestadvegen 26



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



# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 189 m<sup>2</sup>  
 BRA - e: 40 m<sup>2</sup>  
 BRA totalt: 229 m<sup>2</sup>  
 TBA: 41 m<sup>2</sup>

## Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 16 m<sup>2</sup> 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> Entré, 2 trapperom, kjøkken, stue, bad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Trapperom, bad, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m<sup>2</sup> Terrasse/balkongareal.

2. etasje

7 m<sup>2</sup> Terrasse/balkongareal.

## Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m<sup>2</sup> Uthus

## Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 200 m<sup>2</sup>. Ikke måleverdig areal (ALH) er 11 m<sup>2</sup> i 2. etasje.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller er benevnt som S-rom. Carport er på ca 30 m<sup>2</sup>. Carporter er ikke målbart areal.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

3146.7 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og solrikt til med en meget stor tomt på 3146 kvm. Tomten er opparbeidet med stor, frodig hage og gruset gårdsplass. Hagen har gode plenareal, hekker, busker, planter og trær. I hagen er det også et gammelt uthus i dårlig forfatning. Det er ellers etablert en stor port ved innkjøring.

Fra kjøkkenet er det utgang til en terrasse, så her er det enkelt å ta med middagen ut på godværsdager. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med malt rekkverk og trapper ned til hagen. I tillegg har boligen en romslig, delvis overbygd balkong utenfor hovedsoverrommet i andre etasje. Balkongen har trespaltegulv, hvitmalt rekkverk og fin utsikt.

## Beliggenhet

Jerpestadvegen 26 ligger flott og landlig til på Fenstad, ca. 15 minutter fra Årnes, 15 min fra Eidsvoll og 20 min fra Jessheim med bil. Fra eiendommen er det kort gangavstand til skole, dagligvare og offentlig transport. Eiendommen ligger landlig til langs privat veg med andre eneboliger og store landbruksarealer.

I kort avstand finner du Fenstad barneskole, ca. 10 min gange fra eiendommen. Her går ungene trygt og må kun passere hovedvegen for å komme til skolen. Nærmeste barnehage, Espira Fenstad, ligger ca. 4 min unna med bil.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Joker Fenstad, med post i butikk og PostNord, som ligger ca. 10 min gange fra eiendommen. Skulle man ønske et større utvalg av dagligvarebutikker, eller et behov for andre fasiliteter og servicetilbud, ligger Årnes sentrum ca. 15 minutter unna med bil.

Her finnes butikker innenfor mote, interiør, sport, helse, bokhandler, vinmonopol samt frisør, apotek og legesenter.. Man kan gå i hyggelige handlegater eller ta handelen innendørs hos Amfi Årnes. Her finnes også flere hyggelige spisesteder, både caféer og restauranter.

Enda nærmere enn Årnes, finner du Vormsund, som også byr på sitt eget Amfi-senter samt flere dagligvarebutikker. Også her finnes et godt utvalg av butikker samt spisested.

For de aktive sjelene kan de glede seg over tilbud for både store og små. Ved Fenstad skole finnes en aktivitetstall og fotballbane, i tillegg til Fenstad stadion ca. 5 min gange fra boligen. I Fenstad ligger også det flotte anlegget til Nes Ski, et FIS-godkjent skianlegg hvor det blant annet arrangeres nasjonale ski-arrangementer samt at det er flott anlegg for sykkel på sommerstid.

Ellers kan Årnes by på en rekke aktivitetstilbud, med fotballbane, ishall, lysløype, skiløyper, treningssenter og svømmehall.

Nes rideklubb har et aktivt og profesjonelt hestemiljø hvor det blant annet arrangeres knøttekurs, rideleir, stevner og juleshow.

Golfentusiastene kan legge turen til Nes Golfklubb som holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund. Det er også kort vei til golfanlegget på Hvam, som

ligger i svært vakre omgivelser. Trives du likevel best innendørs, er det kort vei til treningssentrene Spents Årnes og Nes Arena Treningssenter.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

#### **Bygningssakkyndig**

Øyvind Nåmo Rønning

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av leirholdige masser. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Takkonstruksjon/taktekking: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er ikke tilgang til kryploft og derfor kun vurdert innefra og med tanke på taktekkingen. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Veggkonstruksjon: Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### **Innhold**

Jerpestadvegen 26 er en koselig enebolig med landlig beliggenhet og gode solforhold. Eneboligen ligger langs en privat vei med kort avstand til bussholdeplass og barneskolen. Her er det montert

port ved innkjøringen til eiendommen, boligen har både terrasse og balkong, parkering er i frittstående carport. Den store tomten er på godt over tre mål, opparbeidet med frodig hage og gruslagt gårdsplass.

Boligen har god planløsning over to etasjer med tre store soverom i andre etasje og bad på begge plan. Badet i andre har både dusj og hjørnebadekar. Badet i første er kombinert som vaskerom. Stuen har en lun, fin atmosfære med furugulv, trepanel og malte tømmervegger. Det romslige kjøkkenet har plass til spisebord. I tillegg er det entré med skyvedørsgarderobe, to trapperom og to kjellerboder.

Kort fortalt

- Koselig enebolig på to plan
- Stor tomt på over tre mål
- Fin og landlig beliggenhet
- Ligger langs en privat vei
- Kort vei til buss og skole
- Parkering er i en carport
- Hage og gruset gårdsplass
- Terrasse utenfor kjøkkenet
- Ett soverom har balkong
- Skyvedørsgarderobe i entré
- Plass til spisebord i kjøkken
- Kjøkkenet har kjøkkenøy
- Flere integrerte hvitevarer
- Tømmervegger i lys stue
- Baderom på begge plan
- Ett er kombinert vaskerom
- Ett har dusj og hjørnekar
- Tre store soverom i andre
- Kjelleretasje med to boder
- Varmepumpe fra 2022

#### **Planløsning**

1. etasje: Entré, 2 trapperom, stue, kjøkken og bad/vaskerom.
  2. etasje: Trapperom, bad og 3 soverom.
- Kjelleretasje: 2 boder.

#### **Entré**

Eneboligens inngangsparti har overbygg på søyler, adkomstrepos og dobbeltsidig inngangsdør med glassfelt som åpner opp til en trivelig entré. Entreen har flislagt gulv, veggpanel malt i en dus farge og stor skyvedørsgarderobe med speilfronter for ekstra romfølelse. Fra entreen er det videre inngang til et trapperom. Dette rommet har vedovn og byr på god plass til ekstra møblement, som f.eks. en kontorløsning.

#### **Kjøkken**

Det romslige kjøkkenet har både kjøkkenøy med spiseplass ved barløsning og god plass til spisebord. I tillegg er dette et koselig rom med furugulv, downlights i himlingen og egen utgang til terrassen.

Innredningen har profilerte fronter, vitrineskap, laminatbenkeplate og nedfelt skylle- og oppvaskkum. Integrert i innredningen er det stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Platetopp er i nedfelt i kjøkkenøyen og fritthengende ventilator i overkant har avtrekk ut av boligen.

#### **Stue**

I første etasje ligger boligens stue, et sjarmerende rom med todelt planløsning som gir egne soner for både sofagruppe og spisebord. Furugulv, samt kombinasjon av veggpanel og tømmervegger gjør rommet til en hyggelig oppholdsplass. I himlingen er

det montert spotter på skinner og på dagtid får stuen rikelig med naturlig lys fra gode vinduer på tre sider av rommet.

#### Bad/wc/vaskerom

I første etasje ligger et kombinert bad og vaskerom med toalett, åpen dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er også montert en utslagsvask i stål på veggen. Over utslagsvasken er det speil og stikkontakter. Badet har ellers mørke gulvfliser, lyse veggfliser og gulvvarme. To høysittende vinduer sikrer naturlig lys til rommet.

#### Bad/wc

I andre etasje, samme etasje som soverommene, ligger et stort og trivelig bad. Badet har både toalett, dusjnische av glassbyggerstein og et hjørnebadekar. Innredningen har godt med oppbevaringsplass bak brune, glatte fronter, vitrineskap og speildører. I tillegg er det heldekkende servant og god belysning. Videre har badet flislagte overflater, gulvvarme og mekanisk avtrekk. For øvrig er det adkomst til badet både fra trapperom og ene soverommet.

#### Soverom og garderobe

Eneboligen har tre store og fine soverom med trivelig atmosfære, alle i andre etasje. Det ene soverommet ligger i suiteløsning med badet. Hovedsoverommet har stor skyvedørgarderobe med speilfronter og utgang til en delvis overbygd balkong. Boligen har flere skapløsninger med blant annet plassbygde garderober og en skyvedørgarderobe i entré. I tillegg er det ekstra lagringsplass i to kjellerboder.

#### Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

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

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfanger for hele taket. Det er ikke etablert sålebeslag under ytterdører. Noe ufagmessig utført i overgang på tak og vegg for utbygget entredel, synlig fra balkong i 2 etasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Etablert terrasse i tre. Bjelkelag er etablert på jordspyd.

Vurdering av avvik: Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er synlig at det har vært bevegelse av jordspyd og det er synlig at en bjelke er vridd og uten bæring.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe. Etablert 4 vedovner koblet til pipe.

Vurdering av avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er usikkert om vifte på bad er tilkoblet pipe. Dette er ikke lovlig og må undersøkes nærmere.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

konstruksjoner.

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er lagt renne for at grunnvann i kjellerdel som ligger dypest ikke skal renne over gulvet. Det er etablert vannpumpe med slange til sluk for å kunne ta unna ved større mengder.

Innvendig > Innvendige trapper - 2: Boligen har kjeller tretrapp. Plassbygget.

Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Vurdering av avvik: Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Takstein bør rengjøres for mose.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående

bordkledning. Påbygget del med bindingsverk fra 2001.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er ikke tilgang til kryploft og derfor kun vurdert innefra og med tanke på taktekingen.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Utvendig > Dører: Bygningen har malt tofløyet hovedytterdør.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dør fremstår som noe værslitt. Det er ikke tett mellom ytterkledning og dør.

Utvendig > Dører - 2: Bygningen har malte balkongdører i tre.

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Balkong utgang fra soverom i 2 etasje. Utkraget trekonstruksjon med trespaltegulv. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater: Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og malte tømmervegger. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er synlig 2 sprekte fliser i entre.

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

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører: Malte profilerte innerdører

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 underkant terskel.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Sluket i dusjsonen ligger ikke på laveste punkt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Det er naturlig ventilering via åpning av vinduer. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 underkant oppbrett ved dørterskel.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til

sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er noe dårlig fall i dusjsonen rundt sluk.

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

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk. Se øvrig beskrivelse av pipe.

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjølfryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Innebygget micro og stekeovn. Etablert kjøkkenøy med steketopp. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Noen merker på dør til oppvaskmaskin. Dør til kjøleskap er ikke koblet sammen.

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

Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Rørstammen i kjeller er ikke tilknyttet rom med sluk.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

§ 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i kjeller. 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er

vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år. 1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? 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. 2001. 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? Ukjent. 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. Generelt om anlegget: 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei. 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? Ja. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Generell kommentar: Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.

Tomteforhold > Drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Dreneringen er fra 2001. Se øvrig vurdering av rom under terreng og krypkjeller.

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ikke etablert grunnmursplast rundt hele grunnmuren. Det er gruset rundt hele muren og taknedløp er ført ned i egen drengum i følge eiers opplysning.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Vurdering av avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er synlig noen sprekker

som er forsøkt tettet og sprekt opp på ny. Dette tyder på at det kan være noe bevegelse i grunnmur.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:  
Ingen anmerkninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:  
Innvendig > Krypkjeller: Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Vurdering av avvik: Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er tømmervegger omkringliggende bad og derfor ikke mulig å ta hulltaking inne i vegg.  
Vurdering av avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger. Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunen og det er ikke kunnskap om det er rom som er etablert uten godkjenning fra kommunen.  
Kommentar under pkt. om krav for rom til varig opphold: Deler av kjeller er ikke målbart areal og er under 1.9 m.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 17.09.24 av Øyvind Nåmo Rønning. Her fremgår

kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2001, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

**Hvitevarer**

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

**Parkering**

Det er parkering i en eldre carport på 30 kvm. I tillegg er det plass til parkering på egen gårds plass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike

eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Overtakelse: Medhjelper deltar ikke ved overtakelsen, og medhjelperen besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøperen må derfor i direkte samarbeid med selgeren stå for den faktiske overtakelsesforretningen. Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

## Energi

**Oppvarming**

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med varmekabler på badene og en luft-til-luft varmepumpe som ble montert i 2022. Boligen har også mursteinspipe med fire vedovner tilkoblet. Ventilasjonen er naturlig. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer. Varmtvannsbereider er på ca. 200 liter.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 900 000



### Kommunale avgifter

Kr 20 331

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Av dette utgjør kr 4 118 eiendomsskatten inneværende år.

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

### Andre utgifter

Strøm, forsikring, tv/internett, vegvedlikehold mm.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 19, bruksnummer 8 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:

3228/19/8:

15.04.1946 - Dokumentnr: 423 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3228 Gnr:19 Bnr:1

15.02.1982 - Dokumentnr: 973 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3228 Gnr:19 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 1675090 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0236 Gnr:19 Bnr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 199126 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3034 Gnr:19 Bnr:8

25.02.1982 - Dokumentnr: 1233 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3228 Gnr:19 Bnr:1  
Med flere bestemmelser

### Ferdigattest/brukstillatelse

Nes kommune har ingen dokumentasjon om når bebyggelsen var oppført.

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Utgifter til vegvedlikehold og snømåking mm må påregnes.

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

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

### Regulerings og arealplaner

Det meste av eiendommen ligger regulert til LNRF område.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon. Deler av eiendommen ligger i område hensyn landskap. Eiendommen omfattes av kommuneplanen for Nes kommune 2024-2036.

### Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det

overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Legalpant

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

### Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

### Undersøkelse

Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å

foreta.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eigedom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr.

tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysning av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

#### **Overtakelse**

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettigede kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

#### **Budgivning**

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 900 000 Prisantydning

Omkostninger:

240,- Pantattest kjøper - lagt ut av medhjelper)

500,- Tingl. gebyr pantedokument)

500,- Tingl. gebyr skjøte)

97 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum : 3900 000,-)

98 740,- (Omkostninger totalt)

3 998 740 (Totalt inkl. omk.)

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom

kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

### **Boligkjøperforsikring**

Det er ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring på tvangsalg

### **Meglere vederlag**

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

30.09.2024



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

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

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

aktiv.no

**aktiv.**

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Jerpestadvegen 26, 2170 FENSTAD  
NES kommune  
# gnr. 19, bnr. 8



## Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m<sup>2</sup> BRA-i: 189 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.08.2024 Rapportdato: 17.09.2024 Oppdragsnr.: 18925-1568 Referansenummer: GV1791

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Merete Riiser



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



### Rapportansvarlig

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### 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 byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 straktiltak 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 funksjonsvikt 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

Enebolig over 2 plan med kjeller og krypkjeller. Normalt god planløsning. Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med noe brukslitasje. Det er parkering frittstående carport.

Enebolig er bygget 1900- tallet og bygget etter datidens byggeskikk, boligen er påbygget. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte betraktninger.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

### Enebolig - Byggeår: 1900

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.  
Nedløp og beslag av metall.  
Veggene har tømmerkonstruksjon.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Påbygget del med bindingsverk fra 2001.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er ikke tilgang til krypløft og derfor kun vurdert innefra og med tanke på taktekingen.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt tofløyet hoveddør.  
Bygningen har malte balkongdører i tre.  
Etablert terrasse i tre. Bjelkelag er etablert på jordspyd.

Balkong utgang fra soverom i 2 etasje. Utkraget trekonstruksjon med trespaltegulv.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og malte tømmervegger. Innvendige tak har trepanel.  
Etsjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinpipe. Etablert 4 vedovner koblet til pipe.  
Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Boligen har lakkert tretrapp.  
Boligen har kjeller tretrapp. Plassbygget.  
Malte profilerte innerdører

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

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

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 underkant terskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har stål utslagskum, toalett, åpen dusj og opplegg for vaskemaskin. Toalett er eldre enn fra 2001.

Det er naturlig ventilering via åpning av vinduer.

Det er inspisert i underliggende gulv for bad/vaskerom i kjeller og det er ikke tegn til lekkasje eller fukt befaringsdagen.

#### Bad

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

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 underkant oppbrett ved dørterskel.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, toalett og hjørne boblebadekar. Dusjnise med glassbyggerstein.

Det er mekanisk avtrekk. Se øvrig beskrivelse av pipe.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er tømmervegger omkringliggende bad og derfor ikke mulig å ta hulltaking inne i vegg.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Innebygget micro og stekeovn.

Etablert kjøkkenøy med steketopp. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand.

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.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 2001. Se øvrig vurdering av rom under terreng og krypkjeller.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Delvis flat tomt

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	229 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	189 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 900 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

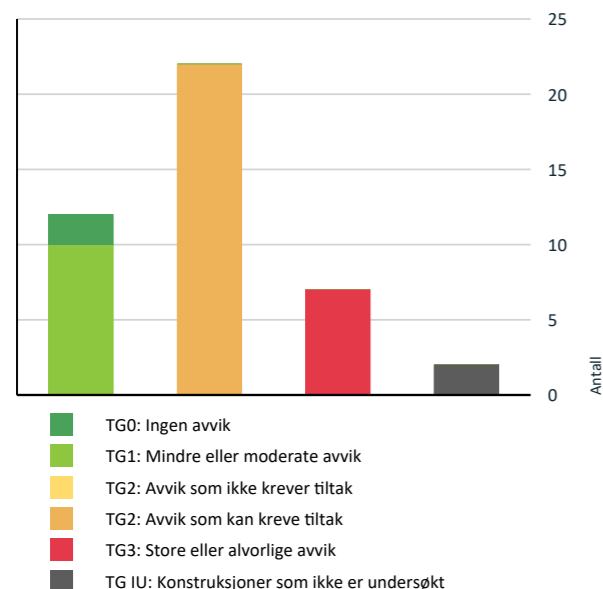
#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunen og det er ikke kunnskap om det er rom som er etablert uten godkjenning fra kommunen.

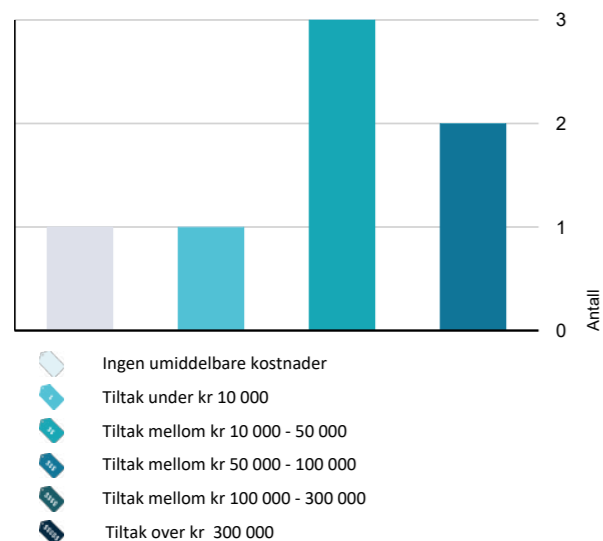
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget. Videre undersøkelser tilfaller ny eier. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand. Felles bygningsmasse for sameie/borettslag er ikke vurdert.

Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

**Byggeår**  
1900

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

Tilbygg	Boligen er tilbygget. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Det opplyses om at det ble påbygget bad og kjøkkendel ca 2001.
---------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Takstein bør rengjøres for mose.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.



### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

**Årstall:** 2001

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfanger for hele taket. Det er ikke etablert sålebeslag under ytterdører. Noe ufagmessig utført i overgang på tak og vegg for utbygget entredel, synlig fra balkong i 2 etasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Manglende beslag og utettheter må utbedres. Dette for å slippe unødig fuktbelastning.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Påbygget del med bindingsverk fra 2001.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør erableres lufting i nedre del av kledning. Det er stedvis noe enderåte på kledningen og disse bør skiftes. Kledningen bør vaskes og males.



### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er ikke tilgang til kryp loft og derfor kun vurdert innefra og med tanke på taktekkingen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Beslag må utbedres for å unngå unødig fuktbelastning. Se øvrig beslag for videre vurdering.



## Tilstandsrapport



### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 2 Dører

Bygningen har malt tofløyet hovedytterdør.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør fremstår som noe værslitt. Det er ikke tett mellom ytterkledning og dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Dør bør males opp. Ytre tetting bør utbedres.



### TG 2 Dører - 2

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

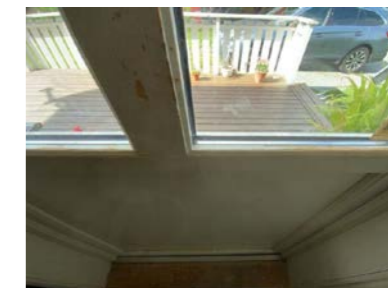
Noe subbing i terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## Tilstandsrapport

Dør bør males og justeres.



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

Balkong utgang fra soverom i 2 etasje. Utkraget trekonstruksjon med trespaltegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



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

Etablert terrasse i tre. Bjelkelag er etablert på jordspyd.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er synlig at det har vært beveglese av jordspyd og det er synlig at en bjelke er vridd og uten bæring.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Terrassen bærer preg av noe slitasje utover nevnte avvik. Bæring og punktfundament må etableres på nytt. Terrasen må demonteres eller jekkes opp for å unngå skjevheter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Tilstandsrapport



### INNVENDIG

#### TO 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og malte tømmervegger. Innvendige tak har trepanel.

##### Vurdering av avvik:

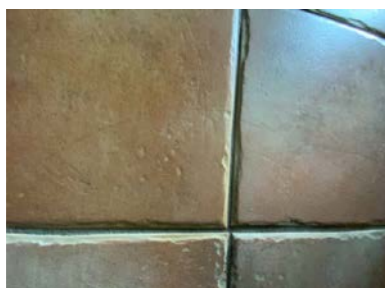
- Det er avvik:

Det er synlig 2 sprekte fliser i entre.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak så lenge flis ikke er løs.



#### TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

##### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

##### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Tilstandsrapport



#### TO 2 Radon

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

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### TO 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Etablert 4 vedovner koblet til pipe.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er usikkert om vifte på bad er tilkoblet pipe. Dette er ikke lovlig og må undersøkes nærmere.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipeløp har en brukstid på over 20 år. Gjennomgang for tilstand fra stedlig brann og feiervesen anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



#### TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

## Tilstandsrapport

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

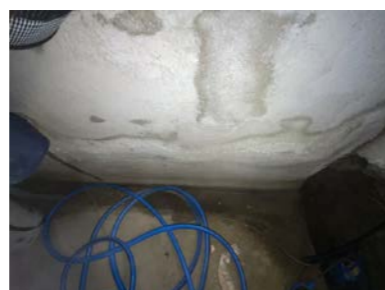
Det er lagt renne for at grunnvann i kjellerdel som ligger dypest ikke skal renne over gulvet. Det er etablert vannpumpe med slange til sluk for å kunne ta unna ved større mengder.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er avgjørende at det er god ventilering og at ventiler i yttervegg står åpne. Det må sjekkes jevnlig for at pumpe er funksjonell. Rommet må ikke innredes ytterligere utover dagens konstruksjon med fritt eksponert mur. Tg er gitt på grunnlag av at grunnvann er inne i kjeller.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 11 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Det er viktig at det er tilgang for krypkjeller, da det kan forekomme fukt og råteskade skult i bjelkelag.

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

### TG 3 Innvendige trapper - 2

Boligen har kjeller tretrapp. Plassbygget.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilstandsrapport



### TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

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

Årstall: 2001

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 underkant terskel.

Årstall: 2001

#### Vurdering av avvik:

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

Sluket i dusjsonen ligger ikke på laveste punkt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det må utberes fall i dusjsonen for å få tilfredsstillende fall og funksjon.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

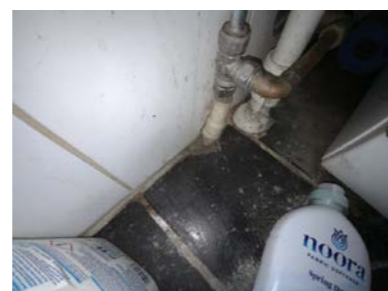
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Utettheter rundt sluk og rør som kommer opp av gulv må tettes for å unngå lekkasje ved mye vann i rommet. Dokumentasjon på utført arbeider bør fremlegges hvis dette er mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har stål utslagskum, toalett, åpen dusj og opplegg for vaskemaskin. Toalett er eldre enn fra 2001.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via åpning av vinduer.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

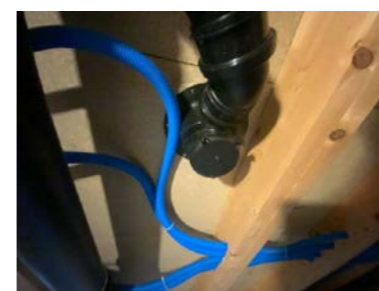
## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er inspisert i underliggende gulv for bad/vaskerom i kjeller og det er ikke tegn til lekkasje eller fukt befaringsdagen.

Årstall: 2001

Kilde: Eier



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

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

Årstall: 2001

Kilde: Eier

## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 underkant oppbrett ved dørterskel.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe dårlig fall i dusjsonen rundt sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2001

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

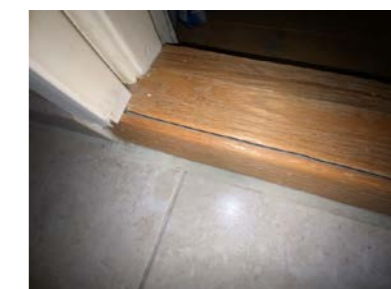
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

## Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon på utført arbeider bør fremlegges hvis dette er mulig.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, toalett og hjørne boblebadekar. Dusjnisje med glassbyggerstein.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Se øvrig beskrivelse av pipe.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG III Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er tømmervegger omkringliggende bad og derfor ikke mulig å ta hulltaking inne i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Innebygget micro og stekeovn. Etablert kjøkkenøy med steketopp. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2001

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

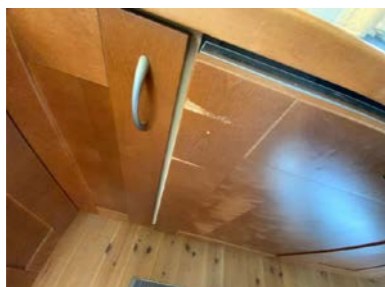
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noen merker på dør til oppvaskmaskin. Dør til kjøleskap er ikke koblet sammen.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Dør til kjøleskap bør festes. Skade på oppvaskdør bør beskyttes med lakk for å unngå videre skadeutvikling.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2001

Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 2 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

# Tilstandsrapport

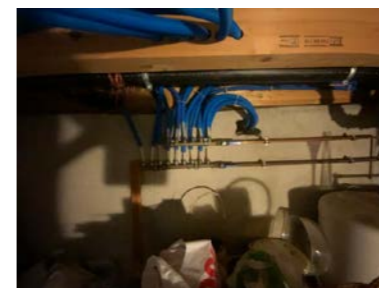
## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.

Rørstammen i kjeller er ikke tilknyttet rom med sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



### 1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

### 2 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### 1 TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

### 2 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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



### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**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.  
**2001**
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?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmegang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Tilstandsrapport

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmegang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jmfør 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?  
**Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon**

### Generell kommentar

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.



### TG 0 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.*

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

### TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

## TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2001. Se øvrig vurdering av rom under terreng og krypkjeller.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke etablert grunnmursplast rundt hele grunnmuren. Det er gruset rundt hele muren og taknedløp er ført ned i egen drenskum i følge eiers opplysning.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er synlig noen sprekker som er forsøkt tettet og sprekt opp på ny. Dette tyder på at det kan være noe bevegelse i grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må foretas videre undersøkelser og ved ytterligere bevegelse av grunnmur bør denne forsterkes eller foretas ytterligere undersøkelser.



## TG 0 Terrengforhold

Delvis flat tomt

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001.

# Tilstandsrapport





## Bygninger på eiendommen

### Uthus



#### Anvendelse

**Byggeår**  
1900

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Uthuset er med store råteskader. Uthuset anses ikke å ha noen verdi og er ikke vurdert utover dette. Uthus må sikres mot rasfare eller rives. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

### Carport



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2000

#### Standard

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

#### Vedlikehold

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

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Beskrivelse

Etablert carport på ca 30 m2. Etablert på lecablokker rett på grunnforhold. Plassbygget takstoler. Uisolert bindingsverk i tre. Plater som takteking. Noe skjevhet over tid må regnes med da det ikke er etablert faste punktfundament for bæringen av carport. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Formål med takseringen: Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**189 m<sup>2</sup>/189 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Entré, 3 Trapperom, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Bad, 3 Soverom, 2 Bod

*Andre bygg:* Uthus, Carport  
*Bruksareal andre bygg:* 40 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**  
**Kr 3 900 000**

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 3 900 000**

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** **3 900 000**

**Konklusjon markedsverdi** **3 900 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Måltrostvegen 17 ,2170 FENSTAD 176 m <sup>2</sup> 1982 3 sov	11-04-2021	3 600 000	<b>3 750 000</b>	0	3 750 000	<b>21 307</b>
2 Måltrostvegen 19 ,2170 FENSTAD 177 m <sup>2</sup> 1982 5 sov	14-08-2022	3 850 000	<b>3 675 000</b>	0	3 675 000	<b>20 763</b>
3 Måltrostvegen 19 ,2170 FENSTAD 177 m <sup>2</sup> 1982 5 sov	14-03-2021	3 600 000	<b>3 500 000</b>	0	3 500 000	<b>19 774</b>
4 Orresvingen 22 ,2170 FENSTAD 205 m <sup>2</sup> 1981 4 sov	02-01-2023	3 990 000	<b>3 990 000</b>	0	3 990 000	<b>19 463</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

Årlige kostnader		
Offentlige avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	34 445
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>34 500</b>
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 550 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 300 000</b>
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>0</b>
Carport		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
<b>Sum teknisk verdi - Carport</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 900 000</b>

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

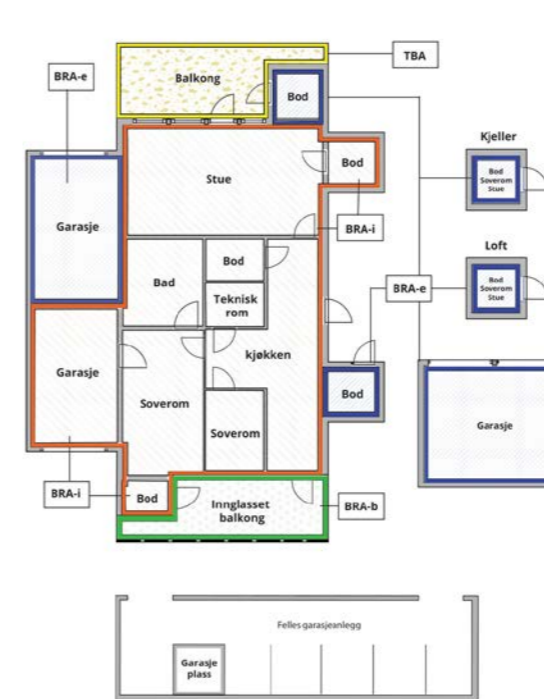
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. Etasje	95			95	34		95
2. Etasje	78			78	7	11	89
Kjeller	16			16			16
<b>SUM</b>	<b>189</b>				<b>41</b>	<b>11</b>	<b>200</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>189</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Trapperom , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Trapperom 2		
2. Etasje	Trapperom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Bod , Bod 2		

#### Kommentar

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger i kommunen og det er ikke kunnskap om det er rom som er etablert uten godkjenning fra kommunen.

#### 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:* Deler av kjeller er ikke målbart areal og er under 1.9 m.

### Uthus

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		40		40	
<b>SUM</b>		<b>40</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>				

#### Romfordeling

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

### Carport

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Carport er på ca 30 m2. Carporter er ikke målbart areal.

### 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	173	16
Uthus	0	40
Carport	0	0

#### Kommentar

Enebolig Bod i kjeller er benevnt som S-rom.

Uthus

Carport



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2024	Øyvind Nåmo Rønning Nøkkelbefaring	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	19	8		0	3146.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Jerpestadvegen 26

**Hjemmelshaver**  
Riiser Merete

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i landliggende omgivelser med gode solforhold.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Privat vannverk.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

#### Om tomten

Stor tomt opparbeidet med grøntareal og beplantning.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
350 000	2007	Annet



### Forsikring

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ingen informasjon i kommunen	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger finnes ikke i kommunen	Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportens sammendrag 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUERSØKELSER

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 fuktinnhold 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.

• Areal 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/GV1791>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



## Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes

Telefon: 66 10 40 00

Utskriftsdato: 09.08.2024

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

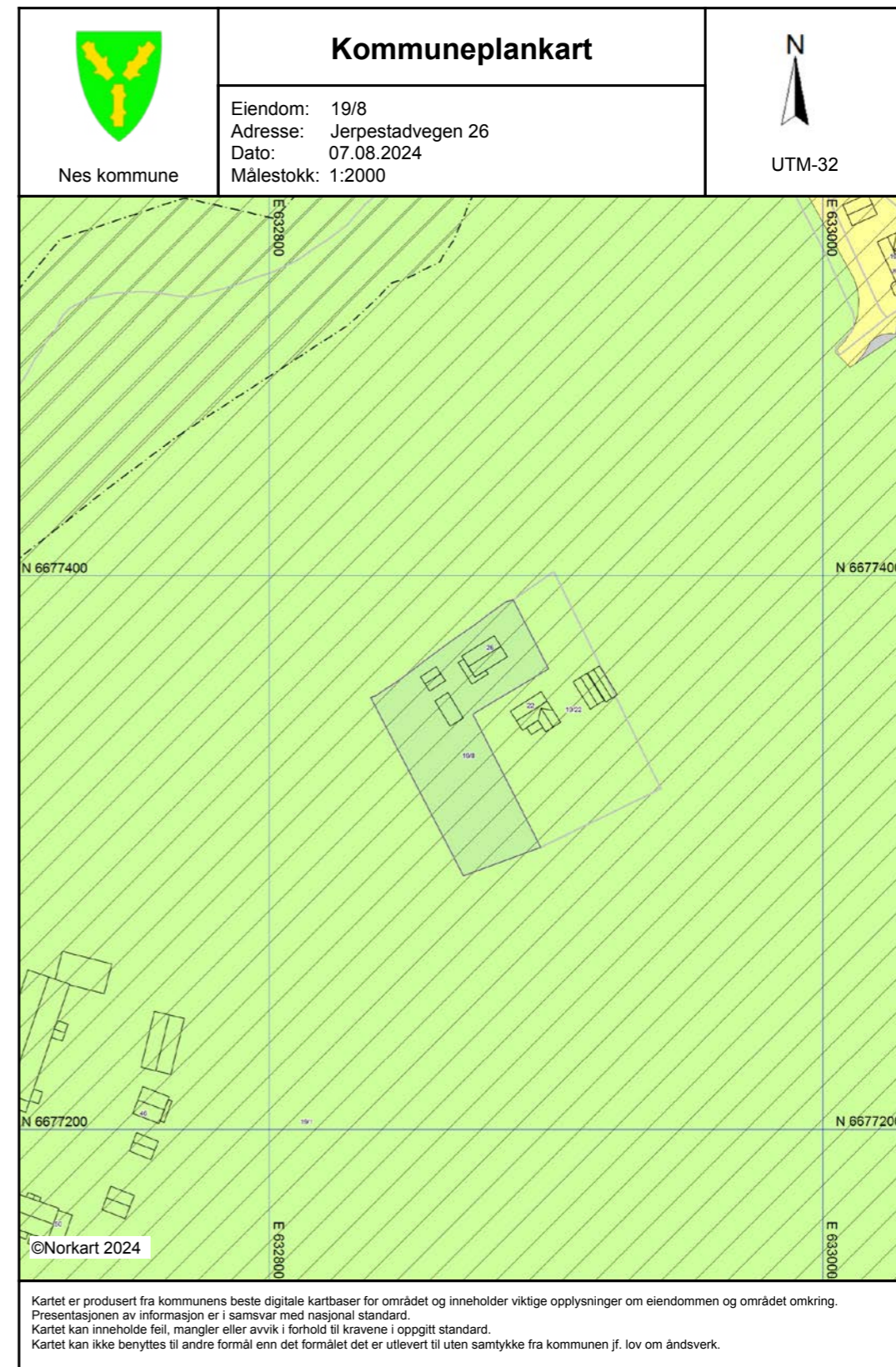
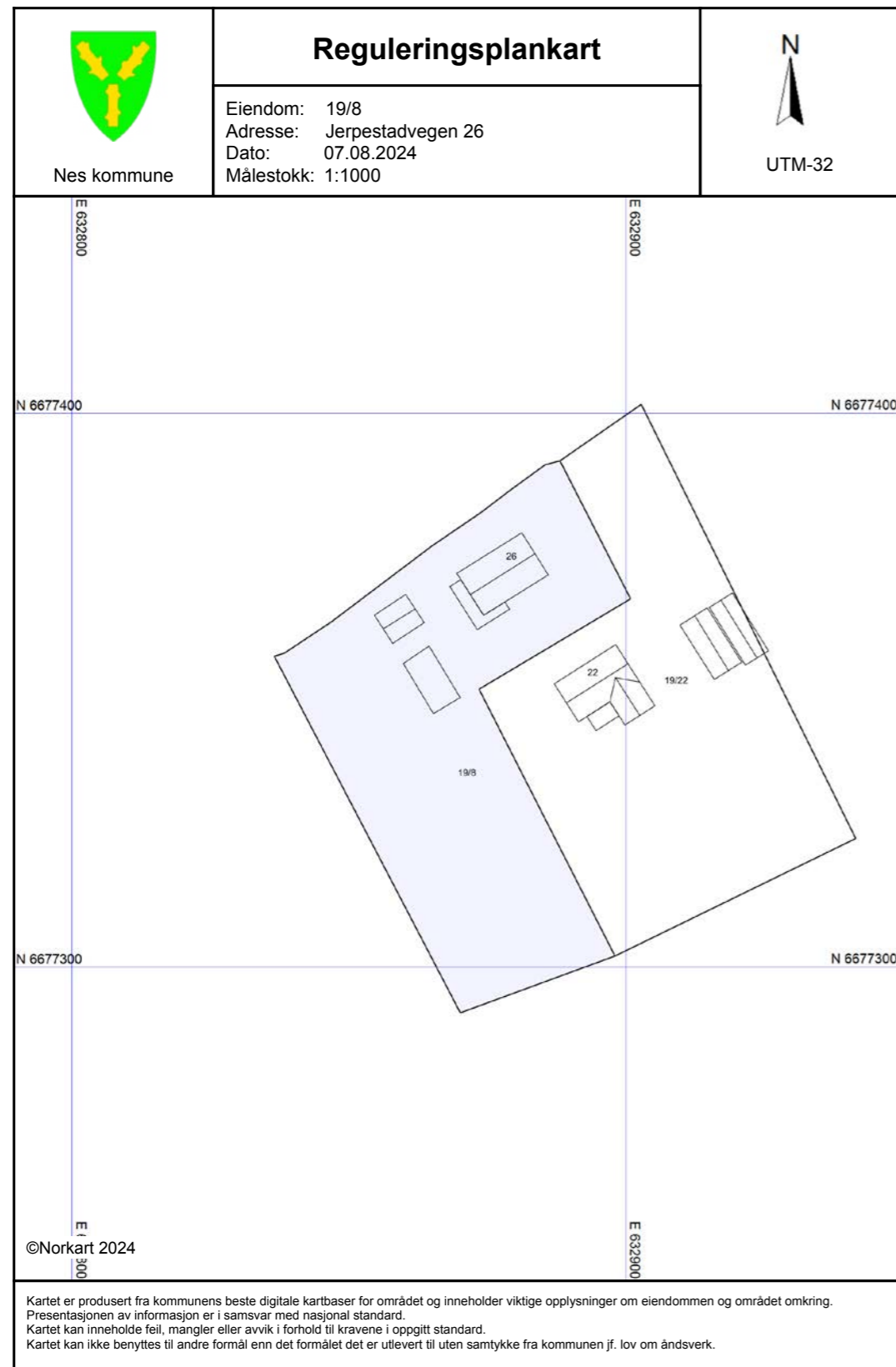
Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Jerpestadvegen 26, 2170 FENSTAD								

Kommentar: Nes kommune har ingen dokumentasjon om når bebyggelsen var oppført.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





# Jerpestadvegen 26

Nabolaget Kampå - vurdert av 36 lokalkjente

### Tegnforklaring

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

**Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk**  
Veg - nåværende

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

**Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)**  
Angitthensynsone - Hensyn landskap

**Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)**  
Angitthensynsgrense

**Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**  
Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - nåværende

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Jerpestad Linje 441, 461	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Årnes stasjon Linje F1, R14	13 min 🚶 12.3 km
✈️ Oslo Gardermoen	26 min 🚶

## Skoler

Fenstad skole (1-7 kl.) 207 elever, 7 klasser	9 min 🚶 0.6 km
Hoppensprett barne- og ungdomsskole B... 90 elever, 7 klasser	10 min 🚶 6.3 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 22 klasser	9 min 🚶 8 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	16 min 🚶 13.7 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	18 min 🚶 16.2 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Nes kommune - Fenstad skole	9 min 🚶
-------------------------------	---------

«Fenstad har det meste av hva en familie kan forvente.»

Sitat fra en lokalkjent

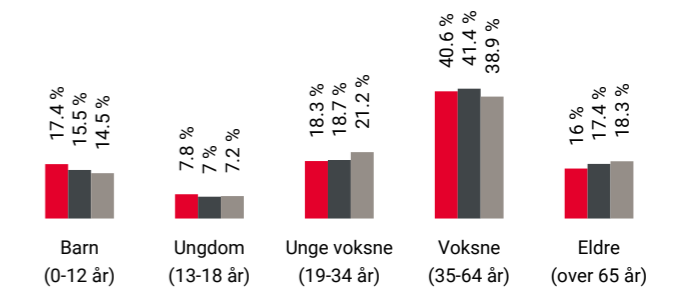


🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

📚 Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 81/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kampå	1 344	566
Nes kommune	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Fenstad barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min 🚶 2.4 km
Vormsund barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min 🚶 7.1 km
Hoppensprett Brårud (0-5 år) 56 barn	10 min 🚶 6.3 km



## Dagligvare

Joker Fenstad Post i butikk, PostNord	16 min 🚶 1.2 km
Joker Brårud Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 5.5 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Årnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

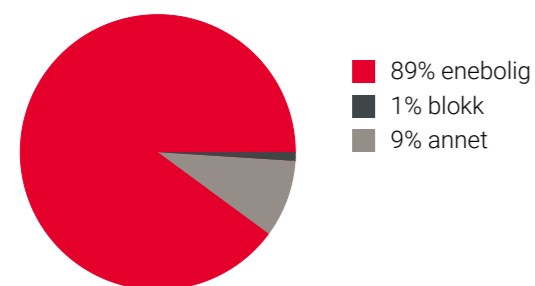
 **Støynivået**  
Lite støynivå 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 89/100





## Sport

-  Fenstad skole 8 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km
-  Fenstad stadion 14 min   
Ballspill, fotball 1.1 km
-  Spent Årnes 13 min 
-  Nes Arena Treningssenter 14 min 

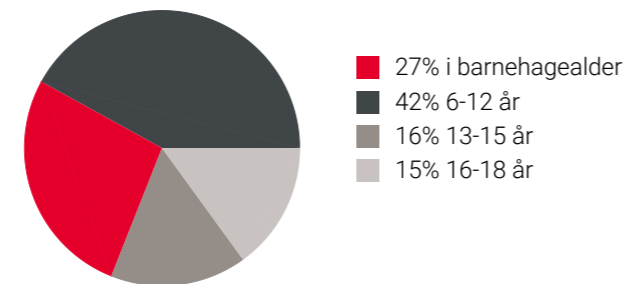
## Boligmasse



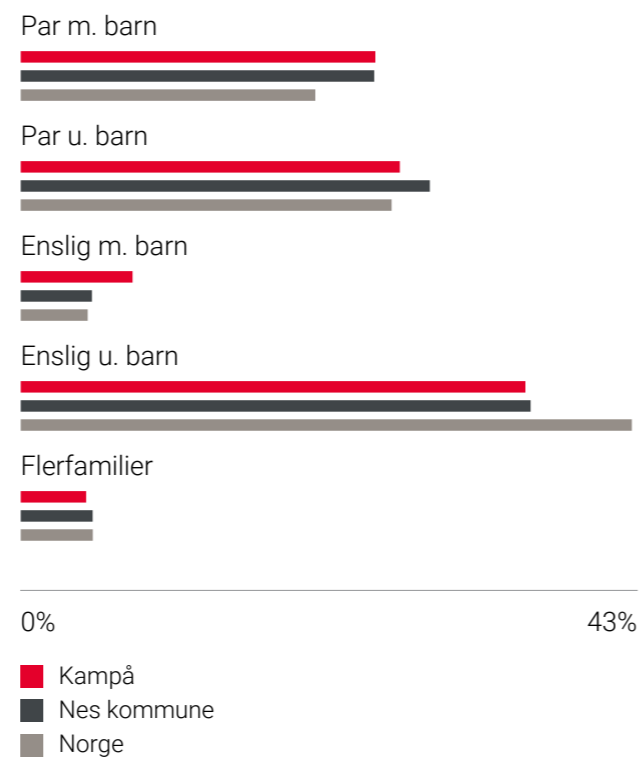
## Varer/Tjenester

-  AMFI Eurosenderet 10 min 
-  Vitusapotek Vormsund 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

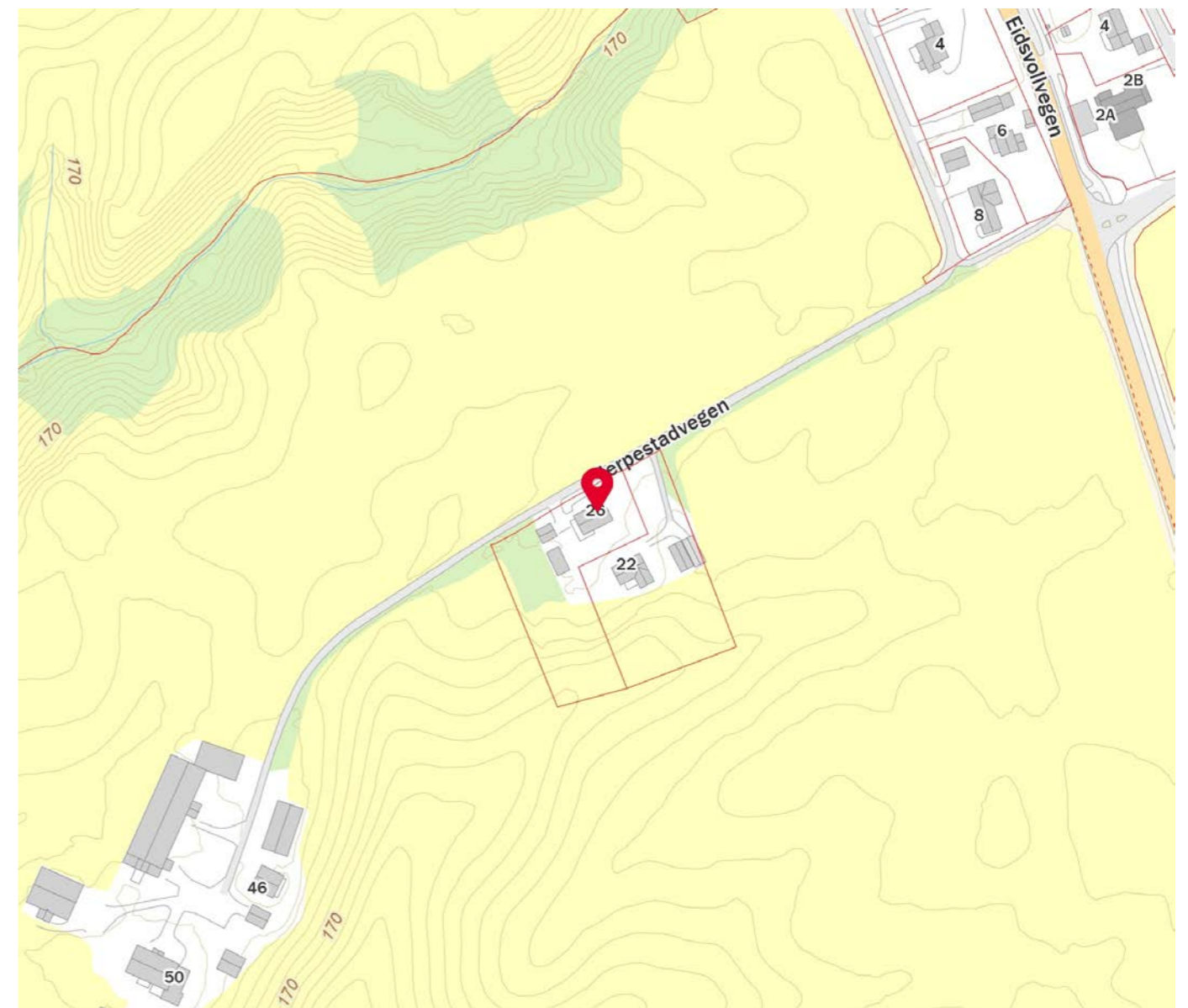
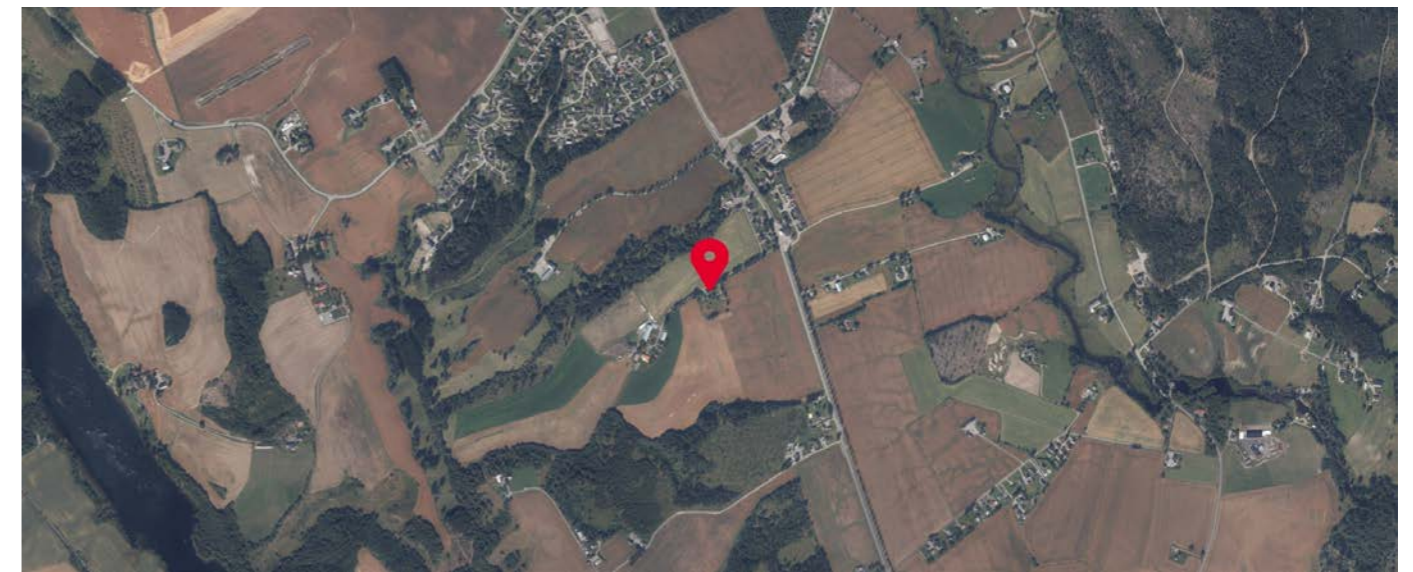


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Årnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Årnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



# Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

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

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

# Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK

*aktis gnr. 19/1 a. nr. 8*

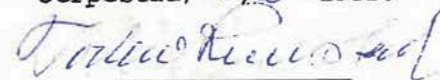
## ERKLÆRING

DAGBOKFØRT  
25 FEB 82 01233  
SORENSKRIVEREN  
NFCAng. veg til gnr. 19 Jerpestad.

Jeg erklærer herved at de to fradelte parseller  
av Jerpestad har rett til veg.

Gnr. 19 bnr. 8, Østre Jerpestad tilhørende Leif Riiser og  
Gnr. 19 bnr. 22, Jotun tilhørende Johan Oskar Riiser.

Jerpestad, 16/2 1982.

  
Torleiv Rimstad

Utgiftene på vegen, som grusing, snøplogkjøring og alt  
annet vedlikehold deles slik :

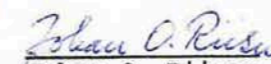
Gnr. 19 bnr. 1 Jerpestad, Torleiv Rimstad  
3/5, tre femtedeler.

Gnr. 19 bnr. 22 Jotun, Johan Oskar Riiser  
1/5, en femtedel.

Gnr. 19 bnr. 8 Østre Jerpestad, Leif Riiser  
1/5, en femtedel.

Jerpestad, 16/2 1982.

  
Torleiv Rimstad

  
Johan O. Riiser

  
Leif Riiser


## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

## Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Jerpestadvegen 26  
2170 FENSTAD

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre