

aktiv





Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164

E-post lise.blomberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 600,-
Total ink omk.: Kr 3 783 600,-
Selger: Lill Mathilde Otnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 106/174 kvm
Tomtstr.: 922.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1205250002

Romslig enebolig med idyllisk hage i blindvei - sentralt beliggende i Vormsund. Kort vei til

Eiendommen ligger idyllisk til i en blindvei, med kort vei til bussforbindelser, kjøpesenter og flotte tur- og rekreasjonsområder. Her bor du trygt og fredelig – perfekt for både store og små. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, dam, fine uteplasser og variert beplantning. Parkering skjer enkelt på singlet gårdsplass foran og bak boligen.

Hovedetasjen byr på en gjennomtenkt planløsning:

- Delikat baderom
- Åpen kjøkkenløsning med stor kjøkkenøy og integrerte hvitevarer
- Romslig og lys stue med store vindusflater og flere møbleringssoner
- Fire soverom, hvorav ett har terrassedør

Underetasjen er i dag innredet som en egen boenhet. Det gjøres oppmerksom på at denne ikke er godkjent som rom for varig opphold og ikke er bruksendret hos kommunen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	30
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	78
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 68 m²

BRA totalt: 174 m²

TBA: 22 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 47 m² Gang, Bod (innredet som soverom), Bod2 (innredet som bad), Disponibelt (innredet som stue/kjøkken) Bod 2

1. etasje

BRA-i: 106 m² Bad, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod

TBA fordelt på etasje

Kjeller

22 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,36 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,09 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

922.3 m²

Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet i et landlig, familievennlig område i Vormsund i Nes kommune. Eiendommen ligger på en solrik tomt med fantastisk utsikt til Vorma. Området byr på flotte friluftsområder og kort vei til skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Det er heller ikke langt til bymessige fasiliteter i Årnes, Jessheim og Lillestrøm.

Amfi senteret ligger rett bak eiendommen.

Flotte turmuligheter og rekreasjonsarealer langs Vorma og i umiddelbar nærhet.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Extra og Kiwi som begge ligger på Amfi Eurosenteret. Her finner man et variert utvalg av butikker, i tillegg til legekontor, fysikalsk institutt og tannhelsetjeneste m.m. Jessheim Storsenter, Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste holdeplass er Vormsund som ligger ett steinkast unna. Det er ca. 10 minutters kjøring til Årnes stasjon som betjener alle togene på Kongsvingerbanen. Med bil tar det ca. 15 min til Hvam, 20 min til Jessheim, 35 min til Lillestrøm og 45 min til Oslo S.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Meglerpartner AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tillbygg: Taket er tekket med metallplater fra 2018. Opplyst av eier.

Opprinnelig bygg: Taket er tekket med metallplater fra 2025. Opplyst av eier.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall og plast.

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Stående og liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjoner med undertak av bord/treverk.

Vinduer:

Kjeller: Plast-/PVC vinduer med 3-lags energiglass fra 2014. Opplyst av eier.

1. Etasje. Trevinduer med 2-lags energiglass, fra byggeår, og noen trevinduer med 2-lags energiglass fra 2017. Opplyst av eier.

Dører:

1. Etasje: Ytterdør i treverk.

Balkong dør med 2 lags energiglass fra 2017. Opplyst av eier.

Balkong dør med 2-lags energi glass fra byggeår. Opplyst av eier.

Kjeller: Ytterdør i treverk, med 2 lags isolerglass

Veranda med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Fundamentert på støpte/murte punkter. Opplyst av eier. Delvis overbygget.

Trapper i treverk.

Drenert på nytt 2013. Opplyst av eier.

Innvendig

Overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegg: Panelplater og malte glatte flater.

Himling: Himlings plater.

Dører: Malte profilerte fra byggeår. Noen av nyere dato. Opplyst av eier.

I kjeller er støpt gulv på grunn.

Over kjeller: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Murt pipe med lettklinkerblokker/elementer. Ildsted er montert.

Grunnmur er utført i støpt betong. Oppforet gulv i deler av kjelleren. Grunnmur er delvis innkledd innvendig.

Krypkjeller: Fundamentert direkte på grunnen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist andre avvik:

Rekkverk må monteres

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold, dette må påregnes. Konstruksjonen/fundamenteringen er utført slik at verandaen/plattingen normalt vil kunne bevege seg som følge av årstider og tele. Det er registrert enkelte skjevheter.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik:

- Det bemerkes at utforede yttervegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader og har ofte skjulte feil og skader.

Denne konstruksjonen blir derfor kalt en risikokonstruksjon. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal.

Fuktindikasjoner er registrert i vegg, og gulv mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er avvik:

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning. anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen.

Det manglet takrenne og nedløp på den ene siden av tilbygg.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader.

Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Deler av takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset.

Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom.

Vinduer i varierende alder og utførelse. Det ble ikke observert punkterte isolerglass.

Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer

tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Punktering kan likevel forekomme.
Vinduer i varierende alder og utførelse.

Utvendig > Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Ytterdører: Har slitasje.

Noen dører bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik:

Noe slitasje er registrert.

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje, og manglende terskel/list, på skjøt i gulvet, mellom gang og bod i 1. etasje. Overflater/vegg på kjøkken, mot bod i kjeller manglet veggplater, og list rundt dør.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

Ved fuktmålinger på gulv i kjeller registrerte jeg verdier på skadelig fukt i stue, under vinduer.

Konstruksjon har ikke vært åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales, for og avdekke eventuelle skader. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.

Innvendig > Radon

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

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Innvendig > Kryp kjeller

Det er avvik:

Fundamentert direkte på grunnen. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte ikke verdier over grenseverdier for skadelig fukt. Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte dører har behov for justeringer.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er avvik:

Tilkobling strøm: Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.
Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjeller, og i gang i hovedetasjen. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB).
Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.
Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/ mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke bygningssakkyndig vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør anbefales derfor på generelt grunnlag. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på

terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Konstruksjonene har skjevheter.

Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter.

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Slitte/misfargede fuger er registrert.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

Bygget mangler tilluft.

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet.

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet Gulvet er tilnærmet flatt. Det er

lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket .

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Fått hjelp av onkel som er flislegger og bytte jobber/dugnad på alt av rør av faglærte.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja. Ble brukt tetti mansjett og smøremembran.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er lagt om noen rør både vann og avløp samt byttet blandebatterier, dvs på dugnad med hjelp av faglært .

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

- Ja. Takstmannen fant noe fuktighet i grunnmur , ett hjørne på baksiden av huset med antatt årsak : rør løsnet fra nedløpsrør, og normal fukt i følge megler i soverom nede.

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

- Ja. Var naturlig skjevhet i gulvet forhold til boligens alder sa takstmannen.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Har også blitt utført noe dugnad på el anlegg og ventilasjon. Arbeid utført av Bekkevold elektriske og Raufoss installasjon.

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

- Ja.

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

- Ja. Det meste av utbedringer på huset er utført av meg og venner som har stilt opp på dugnad. Dette er et modul hus fra moelven . Tilbygget er også bygget opp med moduler . Dette også med egeninnsats og venners hjelp. Utbedring/ oppgradering.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det meste er gjort å med egeninnsats/ dugnad.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Ja. Den er ikke godkjent.

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

- Ja. Innredet kjeller som ungdomsrom/leilighet men denne er det ikke søkt om, kjeller var eksisterende med vaskerom og oppholdsrom ala kjellerstue men fremstår i dag som mer brukervennlig.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

-Ja tilbygg er søkt og godkjent med ferdigattest.

Tilleggskommentar:

Bygget utebod i 2013 til redskap å lignende, det ble også bygget en «utestue « denne er isolert , ble bygget i 2018. Det er også opparbeidet en frodig hage . Dette er på lik linje med huset utført av meg selv i hovedsak.

Innhold

Hovedetasje: Bad, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod

Kjelleretasje: Gang, Bod, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Bod 2

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Kjelleretasjen er ikke bruksendret til varig opphold.

Standard

Pen enebolig med alt på én flate og god planløsning. Her får du en nydelig opparbeidet hage med dam og hyggelige uteplasser – perfekt for både avslapning og lek. Kjeller med egen inngang som gir muligheter. Barnevennlig og rolig beliggenhet rett bak Amfisenteret – nær både skole, buss og flotte turområder.

Entré

Velkommen inn – lys og ryddig entré. Gangen gir et godt førsteinntrykk med plass til både oppheng og oppbevaring. Praktisk utforming og lyse overflater gjør dette til et funksjonelt og trivelig velkomstområde.

Kjøkken og stue

Kjøkkenet og stuen er i en delvis åpen løsning, noe som gir en sosial sone. Kjøkkeninnredningen har en stilren utførelse med integrerte hvitevarer, rikelig med skaplass og en praktisk utforming som gjør matlaging til en glede.

Hjertet av boligen er den lyse og romslige stuen, med store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig og åpen følelse. Her er det plass til både sofakrok og spisebord, perfekt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. I stuen er det satt inn peisovn og på kjøkkenet er det montert varmepumpe. Det er utgang til terrasse fra stue.

Soverom

Boligen har fire soverom - alle av god størrelse. Soverommene er i egen "fløy" i tilbygget. Et av soverommene benyttes som walk-in closet i dag. Boligen har en innvendig bod.

Bad

Baderommet har fliser på gulv med gulvvarme. Badet har et moderne uttrykk med badekar på løveføtter, servantskål på heltremøbel, klosett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Underetasje/kjeller:

Dagens bruk av underetasjen er ikke bruksendret og godkjent hos kommunen. Rommene er registrert som boder og disponibelt rom, noe som betyr at rommene ikke er godkjent for varig opphold. Det har blitt fjernet trapp mellom etasjene.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering gjøres på egen tomt, både foran og bak boligen.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

4816669

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av varmepumpe i kjeller og hovedetasje, samt vedfyring og strøm. Varmekabler på gulv bad i underetasje.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 690 000

Kommunale avgifter

Kr 26 917

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene

som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 1 758

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 567 761

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 271 043

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 57, bruksnummer 2 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:

3228/57/2:

20.12.1963 - Dokumentnr: 4419 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:57 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 648022 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:57 Bnr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 216676 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:57 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bolighus, gnr. 57 bnr. 2 datert 08.07.1982. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg datert 20.02.2025.

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen, det er avvik fra dagens bruk.

- Trapp er fjernet mellom etasjene.

- Underetasjen er godkjent med disponibelt rom og 3 boder. Det er ikke søkt bruksendring på endringene slik etasjen fremstår i dag. De registrerte rommene hos kommunen ikke godkjent for varig opphold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Eiendommen har avkjørsel fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Kommuneplaner

Id: Komm_plan 2024

Navn: Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 19.03.2024

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/>

Planbestemmelser kommuneplan vedtatt 19.03.24.pdf

Delarealer

Delareal 922 m2
KPHensynsonenavn: Fareområde
KPFare: Ras- og skredfare
Delareal 922 m2
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 023686020
Navn: Vormsund vest
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 11.03.1986
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/23/023686020.pdf>
Delarealer
Delareal 922 m2
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Adgang til utleie

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. For at arealet lovlig skal kunne leies ut må det enten etableres adkomst mellom hoveddel og utleid del (kan da leies ut som hybel) eller så må det være godkjent som egen bruksenhet/ utleiedel via kommunen. I begge tilfeller kreves det som minimum at rommene er godkjent for varig opphold ved at rommene oppfyller kravene når det gjelder takhøyde, rømning og lysinnslipp og samt at arealet er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

93 600 (Omkostninger totalt)

109 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 783 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 799 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 802 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

50 000 Provisjon

3 250 Garantipremie/inneståelse

4 220 Kommunale opplysninger, ca pris

23 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

20 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk. - 2 visninger inkl i pris, utover dette kr 2500,-

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 110 220

Oppdragsansvarlig

Lise Blomberg

Daglig leder/Eiendomsmegler

lise.blomberg@aktiv.no

Tlf: 922 04 164

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

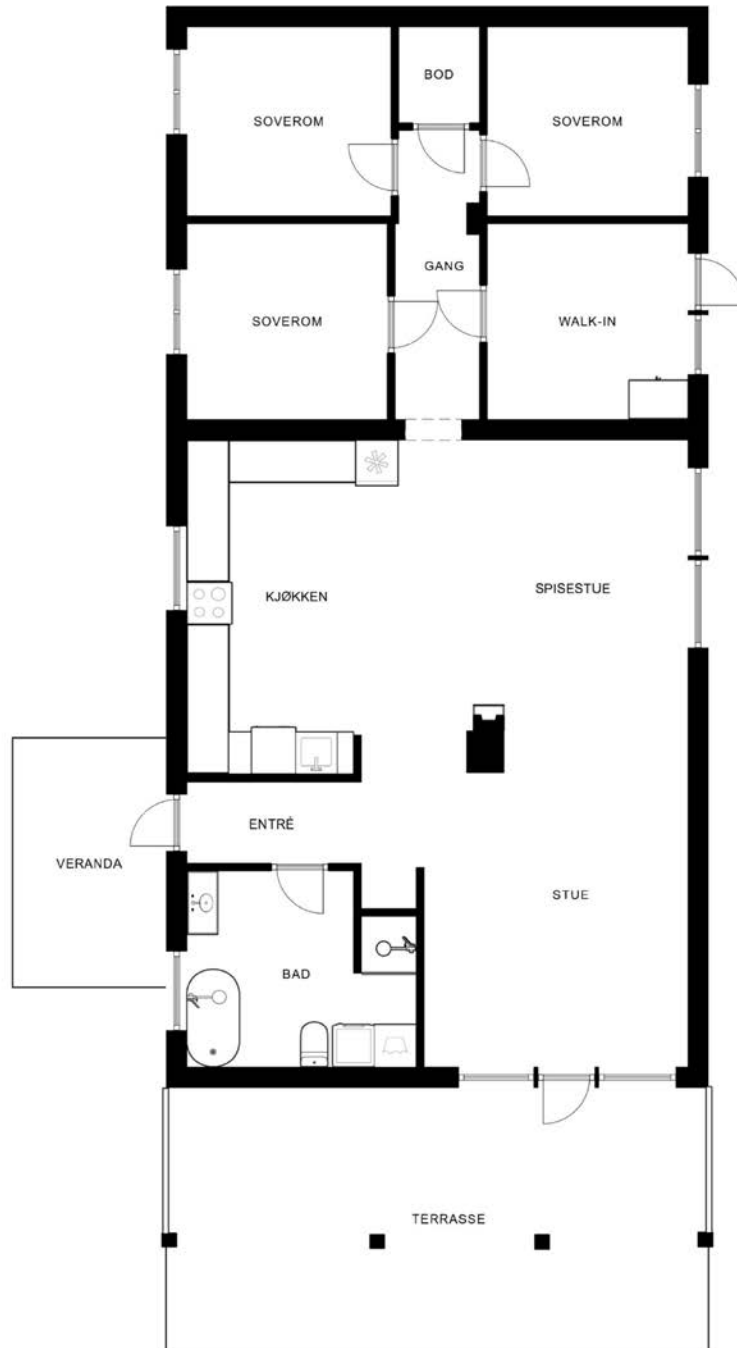
2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

14.04.2025

Plantegning



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

EFXIT

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



Velkommen inn!



Lekker kjøkken i åpen løsning mot stue.



Kjøkkenet har mørk innredning med profilerte fronter.



Allrommet har god plass til spisegruppe.



Med store vindusflater får man rikelig med naturlig lysinnslipp.



I stuen er det satt inn peisovn og varmepumpe.



Det er utgang til terrasse fra stuen.



Boligen har fire soverom.



Soverommene er av god størrelse.



Alle rommene er malt i tidsriktig farge.



Soverom innredet som walk-in closet.



Baderom



Badet har dusjhjørne, badekar, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Plantegning



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

EFXIT

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



Rom innredet som kjøkken - ikke bruksendret.



Rom benyttes som stue - ikke bruksendret.



Rom innredet som soverom - ikke bruksendret.



Bad med gulvvarme- ikke bruksendret.





Vedlegg

Nabolagsprofil

Taterudbakken 11 - Nabolaget Vormsund - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vormsund Linje 441, 451, 460, 461, 465	5 min 0.4 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	7 min 5.6 km
Oslo Gardermoen	26 min

Skoler

Neskollen skole (1-7 kl.) 509 elever, 24 klasser	7 min 5.6 km
Romerike International School (1-10 kl.) 190 elever, 10 klasser	8 min 5.6 km
Årnes skole (1-7 kl.) 300 elever, 15 klasser	9 min 7 km
Fenstad skole (1-7 kl.) 207 elever, 7 klasser	9 min 8 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 22 klasser	20 min 1.3 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	10 min 7 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	11 min 7.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Naboskapet

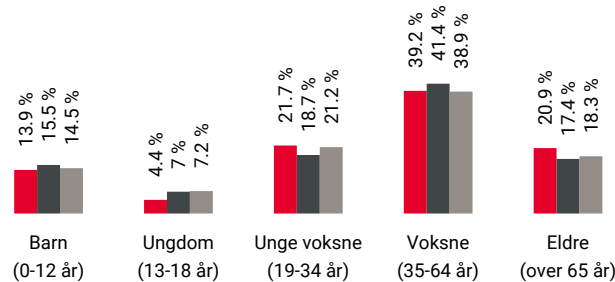
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vormsund	847	362
Nes kommune	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vormsund barnehage (1-5 år) 54 barn	17 min 1.2 km
Neskollen Tellusvegen barnehage (1-5 år) 96 barn	7 min 5.5 km
Neskollen Melkeveien barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min 5.7 km

Dagligvare

Coop Extra Vormsund Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.3 km
Kiwi Vormsund	5 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Vormsund barneskole	23 min	🚶
Ballspill	1.6 km	
⚽ Nes Arena - Friidrettshall	8 min	🚗
Friidrett	5.6 km	
🚴 Spenst Årnes	7 min	🚗
Nes Arena Treningssenter	8 min	🚗

Boligmasse



■ 87% enebolig
■ 13% annet

Varer/Tjenester



AMFI Eurosenderet

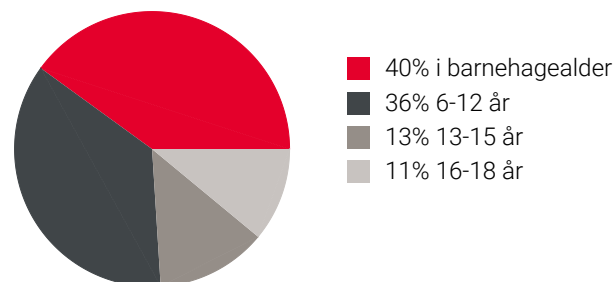
2 min 🚶



Vitusapotek Vormsund

2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



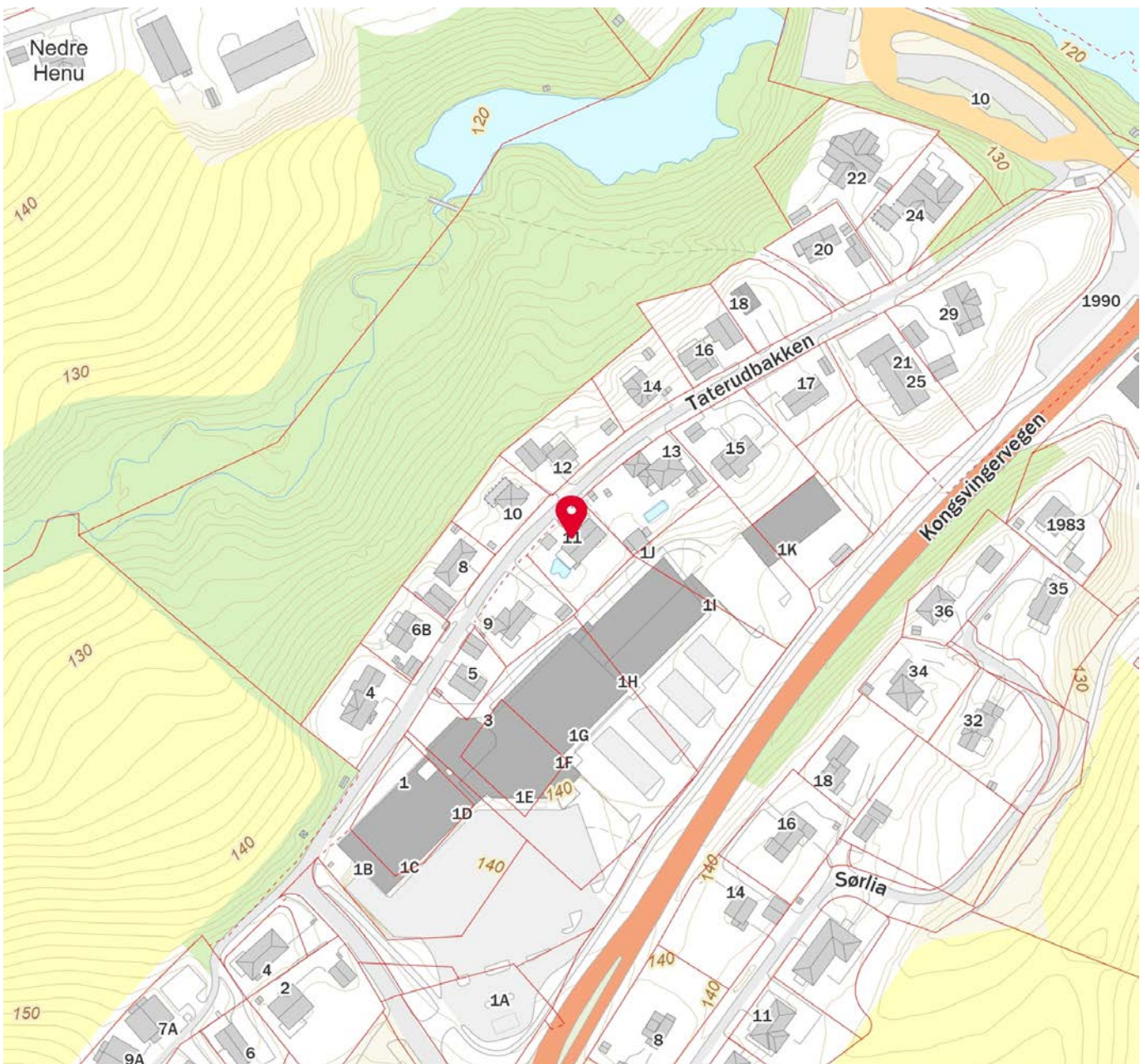
0%

43%

■ Vormsund
■ Nes kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

Tilstandsrapport



Enebolig



Taterudbakken 11, 2160 VORMSUND



NES kommune



gnr. 57, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 24.03.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 22537-1004

Referansenummer: IP8016

Autorisert foretak: MEGLERPARTNER AS

Sertifisert Takstingeniør: Ola Kjeldsberg

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Meglerpartner AS

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.

Rapportansvarlig

Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no

455 04 110

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSE:

Bolig med primær-areal på 143 m² over 1 etasje og kjeller.
Terrasse mot sørvest.
Anneks og bod.

STANDARD:

Boligen er fra 1973 og tilbygd/ombygd/modernisert i senere tid.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av varmepumpe i kjeller og hovedetasje, samt vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat og noe terrasert, og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tilbygg: Taket er tekket med metallplater fra 2018. Opplyst av eier.
Opprinnelig bygg: Taket er tekket med metallplater fra 2025. Opplyst av eier.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall og plast.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående og liggende utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner med undertak av bord/treverk.
Vinduer:
Kjeller: Plast-/PVC vinduer med 3-lags energiglass fra 2014. Opplyst av eier.
1. Etasje: Trevinduer med 2-lags energiglass, fra byggeår, og noen trevinduer med 2-lags energiglass fra 2017. Opplyst av eier.
Dører:
1. Etasje: Ytterdør i treverk.
Balkong dør med 2 lags energiglass fra 2017. Opplyst av eier.
Balkong dør med 2-lags energi glass fra byggeår. Opplyst av eier.
Kjeller: Ytterdør i treverk, med 2 lags isolerglass
Veranda med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Fundamentert på støpte/murte punkter. Opplyst av eier. Delvis overbygget.
Trapper i treverk.
Drenert på nytt 2013. Opplyst av eier.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegg: Panelplater og malte glatte flater.
Himling: Himlings plater.
Dører: Malte profilerte fra byggeår. Noen av nyere dato. Opplyst av eier.
I kjeller er støpt gulv på grunn.
Over kjeller: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Murt pipe med lettklinkerblokker/elementer. Ildsted er montert.
Grunnmur er utført i støpt betong. Oppført gulv i deler av

kjelleren. Grunnmur er delvis innkledd innvendig.
Krypkjeller: Fundamentert direkte på grunnen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Himlingsplater.
Tekniske installasjoner: Plassbygd flis-kledd baderoms innredning/benkeplate med forheng under og servant oppå. Speil over med tilhørende belysning.
Dusjhjørne med dusjforheng. Vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin.
Varmtvannsbereider i tilknytning til dusjhjørnet. Det er satt opp en glassdør inn til bereder.
Ventil på vegg.

Bad 1. etasje.

Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser. Ståplater/bølgeblikkplater.
Himling: Himlingsplater.
Tekniske installasjoner:
Baderomsinnredning med profilerter fronter, servant og speil over med tilhørende belysning.
Dusjhjørne med forheng.
Gulvmontert toalett. Badekar.
Opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Det er ventil i himling og tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i kjeller:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminerte benkeplater.
Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebeholder.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.
Det er plass til kjøleskap. Ventilator er plassert over komfyr.

Kjøkken 1. etasje.

Kjøkken med profilerte fronter. Noen skap med glass. Kjøkkenøy.
Benkeplate: Stein, laminat og heltre.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er flislagt og belysning over benkeplate.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør.
Vannmåler er montert i kjellerbod.
Stoppekran er plassert i Kjellerbod.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Beskrivelse av eiendommen

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Varmepumpe luft/luft er montert i kjeller og hovedetasje.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i kjeller, og i gang i hovedetasjen.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er flat og noe terrassert.
Kvikkleireskred score 4 av 6 07.11.12

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

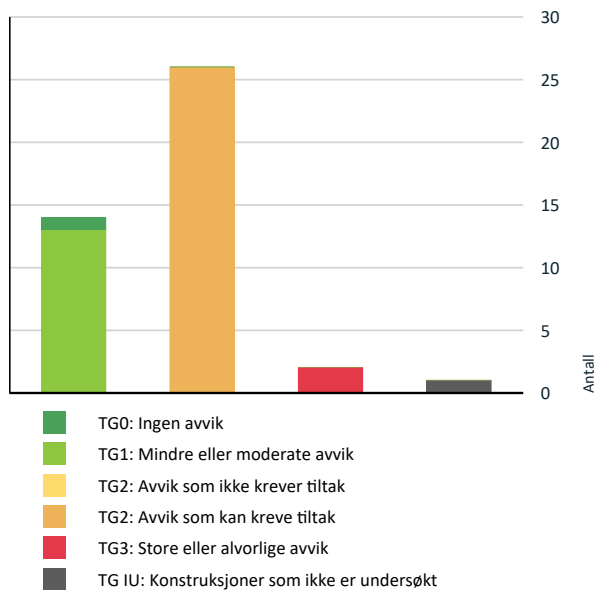
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

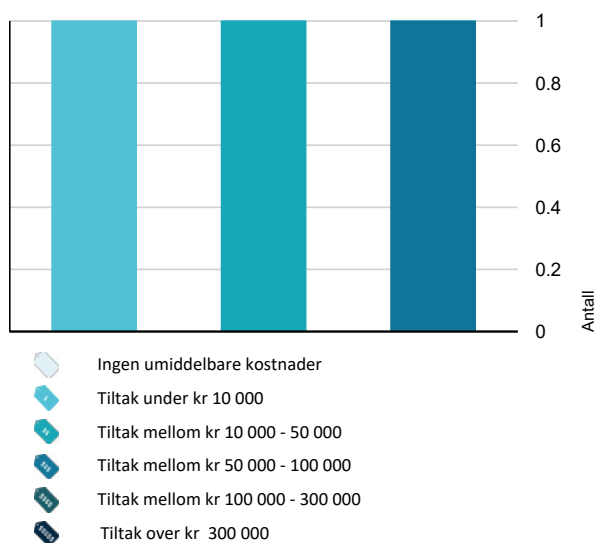
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er påvist andre avvik:

Rekkverk må monteres
Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.
Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold, dette må påregnes.
Konstruksjonen/fundamenteringen er utført slik at verandaen/plattingen normalt vil kunne bevege seg som følge av årstider og tele. Det er registrert enkelte skjevheter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det bemerkes at utforede yttervegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader og har ofte skjulte feil og skader. Denne konstruksjonen blir derfor kalt en risikokonstruksjon. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal. Fuktindikasjoner er registrert i vegg, og gulv mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen. Det manglet takrenne og nedløp på den ene siden av tilbygg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Deler av takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Vinduer i varierende alder og utførelse. Det ble ikke observert punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Punktering kan likevel forekomme. Vinduer i varierende alder og utførelse.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdører: Har slitasje. Noen dører bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe slitasje er registrert.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje, og manglende terskel/list, på skjøt i gulvet, mellom gang og bod i 1. etasje. Overflater/vegg på kjøkken, mot bod i kjeller manglet veggplater, og list rundt dør.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Ved fuktmålinger på gulv i kjeller registrerte jeg verdier på skadelig fukt i stue, under vinduer. Konstruksjon har ikke vært åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales, for og avdekke eventuelle skader. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fundamentert direkte på grunnen. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte ikke verdier over grenseverdier for skadelig fukt. Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte dører har behov for justeringer.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).
Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

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

Det er avvik:

Tilkobling strøm: Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjeller, og i gang i hovedetasjen. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Punkt nummer 1 -7 er besvart av eier og er ikke bygningssakkyndig vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør anbefales derfor på generelt grunnlag. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

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

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Slitte/misfargede fuger er registrert.

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

Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

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

Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Bygget mangler tilluft.

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

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

Det er avvik:

Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket .

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

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

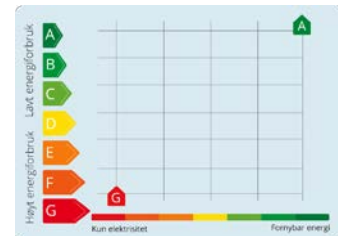
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

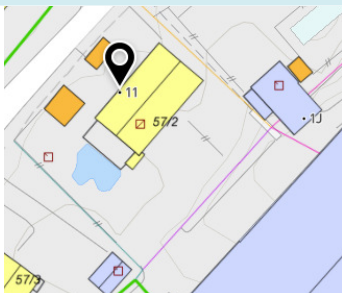
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1973

Standard

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Bad i kjeller ble pusset opp.
2016	Modernisering	Nytt kjøkken i kjeller.
2017	Modernisering	Bad 1. etasje ble pusset opp.
2018	Modernisering	Nytt kjøkken i 1. etasje.
2018	Tilbygg	Tilbygg med 4 soverom og et bodrom ble bygget.
2025	Oppgradering	Nytt utvendig tak, på opprinnelig bygningsdel. Det er benyttet stålplater.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater fra 2024.

Pipebeslag og andre gjennomføringer i takteking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i takteking er svake punkt og risikoen for skader er høy. Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall og plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen. Det manglet takrenne og nedløp på den ene siden av tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må gjøres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående og liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

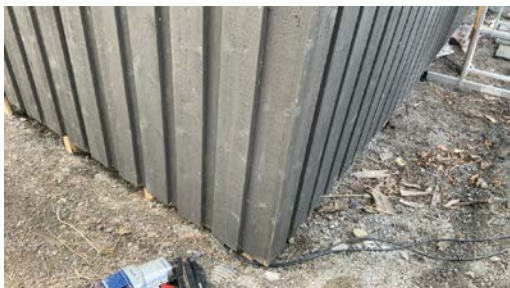
Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Vedlikehold og lokale utbedringer kan være påregnelig.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner med undertak av bord/treverk.
Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

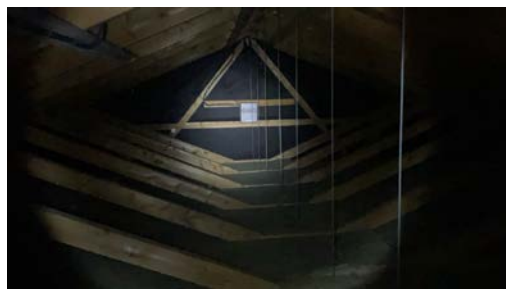
- Det er avvik:

Deler av takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter er normalt byggeåret tatt i betraktning, men det anbefales å følge med videre utvikling. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.



TG 2 Vinduer

Kjeller. Plast-/PVC vinduer med med 3-lags energiglass fra 2014.

1. Etasje. Trevinduer med 2-lags energiglass, fra byggeår, og noen trevinduer med 2-lags energiglass fra 2017. Opplyst av eier.

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Vinduer i varierende alder og utførelse. Det ble ikke observert punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Punktering kan likevel forekomme. Vinduer i varierende alder og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører med vinduer. Oppgraderinger/utskiftninger bør etter hvert påregnes.



TG 2 Dører

1. Etasje:

Ytterdør i treverk.

Balkongdør med 2 lags energiglass fra 2017.

Balkongdør med 2-lags energiglass fra byggeår.

Kjeller:

Ytterdør i treverk, med 2 lags isolerglass

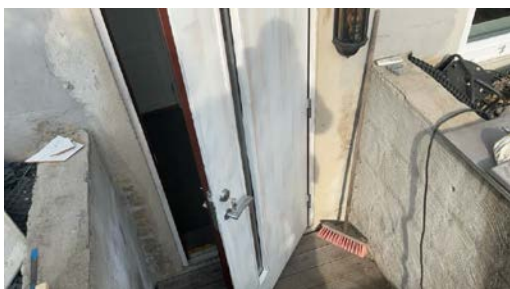
Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ytterdører: Har slitasje.

Noen dører bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

Vedlikehold/justering må påregnes.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert på støpte/murte punkter. Opplyst av eier. Delvis overbygget. Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Tilstandsrapport

Det mangler rekkverk mot dam.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk må monteres

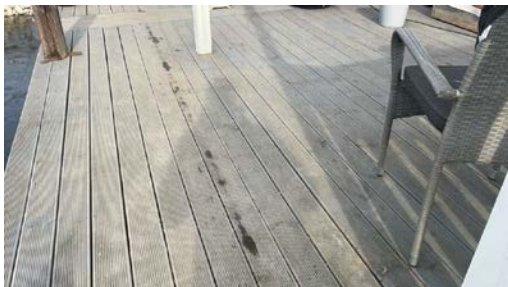
Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold, dette må påregnes. Konstruksjonen/fundamenteringen er utført slik at verandaen/plattingen normalt vil kunne bevege seg som følge av årstider og tele. Det er registrert enkelte skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke montert forskriftsmessig rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i treverk. Terrasser/verandaer og trapper i trevirke, som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Vurdering av avvik:

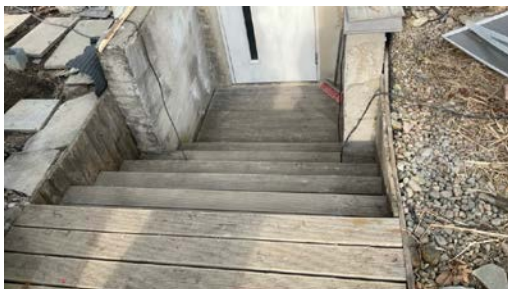
- Det er avvik:

Noe slitasje er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med lokale utbedringer/reparasjoner.



TG IU Andre utvendige forhold

Det er opparbeidet dam utenfor terrasse.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegg: Vegg: Panelplater og malte glatte flater.

Himling: Himlingsplater. Malte glatte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje, og manglende terskel/list, på skjøt i gulvet, mellom gang og bod i 1. etasje.

Overflater/vegg på kjøkken, mot bod i kjeller manglet veggplater, og list rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjeller/underetasje er støpt gulv på grunn.

Over kjeller: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Det er målt ca 15-20 mm høydeforskjell på gulv i kjeller, over en lengde på ca 2 m, og gjennom rommet i kjeller.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Ved fuktmålinger på gulv i kjeller registrerte jeg verdier på skadelig fukt i stue, under vinduer. Konstruksjon har ikke vært åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales, for og avdekke eventuelle skader. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak må kartlegges. For å lukke avviket må det påregnes utbedringer.

TG 2 Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.

Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft.

Grunnstoffet uran er naturlig radioaktivt og finnes i berggrunn og jordsmonn. Når uran brytes ned, dannes det nye radioaktive stoffer, blant annet radon. Utføring av radonmåling anbefales. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI.

Vurdering av avvik:

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

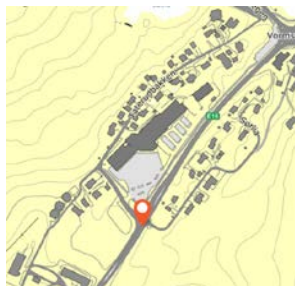
Tilstandsrapport

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.



TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe med lettklinkerblokker/elementer. Ildsted er montert.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det gjøres oppmerksom på at utforede og innkleddde vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det anbefales å følge med på utviklingen.

Det er registrert verdier for skadelig fukt i gulv i deler av kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at utforede yttervegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader og har ofte skjulte feil og skader. Denne konstruksjonen blir derfor kalt en risikokonstruksjon. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal. Fuktindikasjoner er registrert i vegg, og gulv mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp kjeller

Forenklet fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamentert direkte på grunnen. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte ikke verdier over grenseverdier for skadelig fukt. Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypekjeller/blindkjeller er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høye skadefrekvens.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med malte profilerte overflater fra byggeår. Noen av nyere dato. Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører har behov for justeringer.

Justeringer og enkelte lokale utbedringer må påregnes.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Plassbygd flis-kledd baderomsinnredning/ benkeplate med forheng under og servant oppå. Speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Ventil på vegg.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.

Himling: Himlingsplater. Panel

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Slitte/misfargede fuger er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på rom som ikke er fagmessig utført.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser:

Det er varmekabel i gulv, men den er koblet ut. Opplyst av eier.

Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår. Fall forhold er målt og

Tilstandsrapport

funnet tilfredsstillende.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på rom som ikke er fagmessig utført. Kontrollere funksjon på varmekabel.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

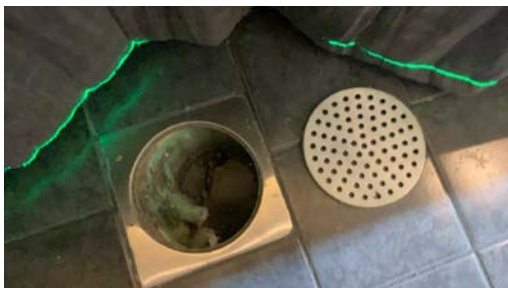
- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på eldre ikke fuktsikre våtrom.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner: Plassbygd flis-kledd baderomsinnredning/ benkeplate med forheng under og servant oppå. Speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Ventil på vegg.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Ventil på vegg.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

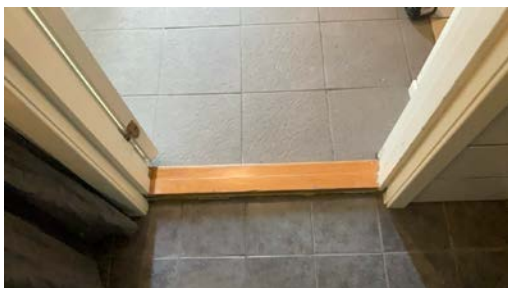
- Bygget mangler tilluft.

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.



KJELLER > BAD

ⓘ TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



ETASJE > BAD

Generell

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser. Stålplater

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med forheng. Gulmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel. Det er ventil i himling og tilluft i dør.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser. Stålplater.
Himling: Himlingsplater.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

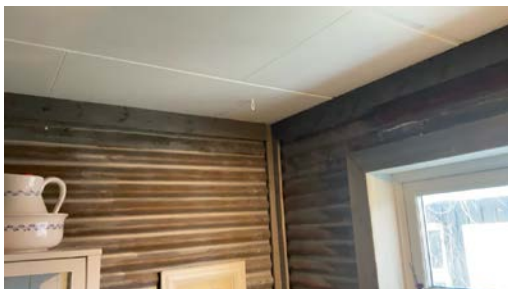
- Det er avvik:

Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på rom som ikke er fagmessig utført. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på rom som ikke er fagmessig utført.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv
Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket .

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på rom som ikke er fagmessig utført.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone, gjenstander er ikke flyttet på.

Der dokumentasjon på utførelse og oppbygging er forevist blir det kommentert.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på eldre ikke fuktsikre våtrom. Det anbefales like vel, ytterligere undersøkelser.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner:

Baderomsinnredning med profilerte glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er Ventil i himling og tilluft i dør.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Ventil i himling. Tilluft i dør.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Komfyrvakt. Kjøkken med glatte fronter. Laminerte benkeplater Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integreert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er plass til Kjøleskap.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter. Noen skap med glass. Kjøkkenøy.
Benkeplate: Stein, laminat og heltre.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er flislagt og belysning over benkeplate.
Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.
Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør.
Vannmåler er plassert i kjeller bod.
Stoppekran er plassert i Kjeller bod.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft/luft er montert i kjeller og hovedetasje.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert på bad i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilkobling strøm: Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereider anbefales tilkoblet direkte på det elektriske nettet uten bruk av støpsel.

Tilstandsrapport



ⓘ 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.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjeller, og i gang i hovedetasjen. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke bygningssakkyndig vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør anbefales derfor på generelt grunnlag. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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?

Ukjent

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

Ja

11. 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?

Ukjent

Generell kommentar

Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.



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

Konstruksjonsmessige forhold rundt lyd og brann er ikke tilfredsstillende vurdert da konstruksjoner er lukket. Dette er ikke mulig uten destruktive inngrep.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

En nede og en oppe.

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert. -

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenert på nytt 2013. Opplyst av eier

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer og/eller re-drenering kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i støpt betong. Grunnmur er delvis innkledd innvendig, og har dermed begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

TG 2 Forstøtningsmurer

Murt støttemur, utført med murte blokker.

Vurdering av avvik:

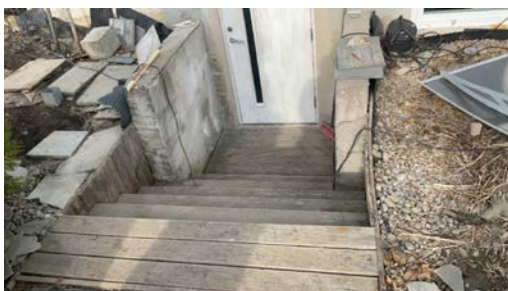
- Konstruksjonene har skjevheter.

Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med videre utvikling.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat og noe terrassert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapilærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

1973

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

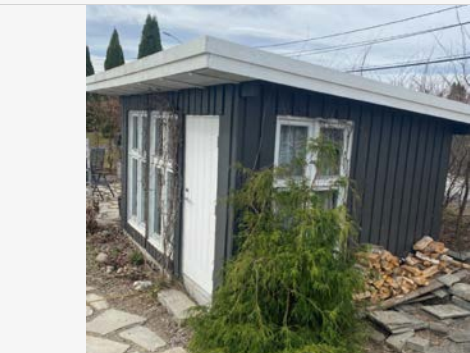
Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Skråtak tekket med stålplater.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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

Aneks

**Anvendelse**

Oppbevaring

Byggeår

2018

Kommentar

Ca. årstall, antatt av rekvirent

Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Skråtak tekket med stålplater.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Noe vedlikehold må påregnes.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

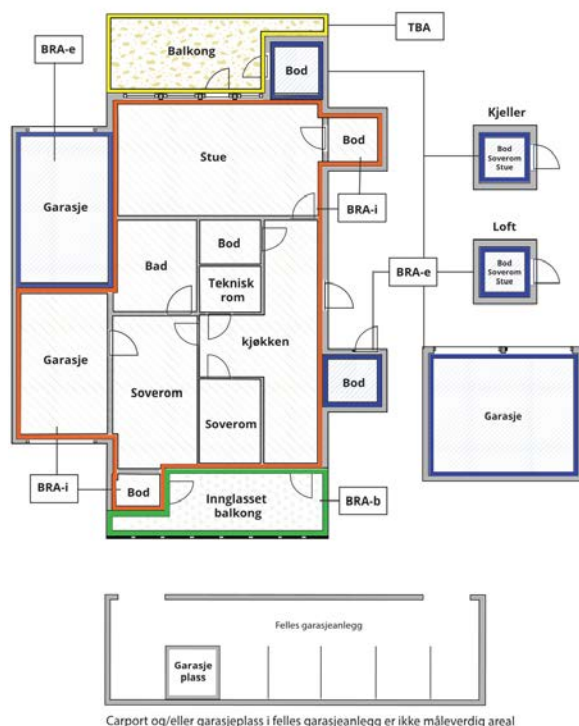
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		47		47	22
Etasje	106			106	
SUM	106	47			22
SUM BRA	153				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Bod, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Bod 2		
Etasje	Bad, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,36 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,09 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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

Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	

SUM		8
SUM BRA	8	

Romfordeling

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

Aneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

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	106	47
Bod	0	8
Aneks	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Lill Mathilde Otnes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	57	2		0	922.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Taterudbakken 11

Hjemmelshaver

Otnes Lill Mathilde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i Vormsund med gangavstand til kjøpesenter med alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der. Kort veg, ca 1-2 km, til barnehage og skole. Fine friluftsmuligheter i nærområdet. 9 km til Hvam golfklubb. 250 meter til offentlig transport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst som er tilknyttet offentlig veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor områder der det svært ofte kan finnes marin leire.
Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036. Ikrafttredelsesdato 19.03.2024

Om tomten

Flat tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er gruset gårdsplass. 3 p plass

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 515 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene. Diverse	Ikke gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det var lagret mye innbo/løsøre flere plasser i boligen på befaringsdagen, dette gjorde inspeksjonen ble noe begrenset. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250002	

Selger 1 navn
Lill Mathilde Otnes

Gateadresse	
Taterudbakken 11	

Poststed	Postnr
VORMSUND	2160

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1205250002

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fått hjelp av onkel som er flislegger og bytte jobber/dugnad på alt av rør av faglærte.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble brukt tetti mansjett og smøremembran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er lagt om noen rør både vann og avløp samt byttet blandebatterier, dvs på dugnad med hjelp av faglært .

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmannen fant noe fuktighet i grunnmur , ett hjørne på baksiden av huset med antatt årsak : rør løsnet fra nedløpsrør, og normal fukt i følge megler i soverom nede.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var naturlig skjevhet i gulvet forhold til boligens alder sa takstmannen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har også blitt utført noe dugnad på el anlegg og ventilasjon.

Arbeid utført av

Bekkevold elektriske og Raufoss installasjon.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1205250002

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det meste av utbedringer på huset er utført av meg og venner som har stilt opp på dugnad. Dette er et modul hus fra moelven . Tilbygget er også bygget opp med moduler . Dette også med egeninnsats og venners hjelp. Utbedring/ oppgradering.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det meste er gjort å med egeninnsats/dugnad

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Den er ikke godkjent .

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innredet kjeller som ungdomsrom/leilighet men denne er det ikke søkt om, kjeller var eksisterende med vaskerom og oppholdsrom ala kjellerstue men fremstår i dag som mer brukervennlig

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja tilbygg er søkt og godkjent med ferdigattest

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Bygget utebod i 2013 til redskap å lignende, det ble også bygget en «utestue « denne er isolert , ble bygget i 2018. Det er også opparbeidet en frodig hage . Dette er på lik linje med huset utført av meg selv i hovedsak

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250002

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lill mathilde Otnes	770dcbc0286fb42e56ee39 71ab21b0d3b96f663a	04.04.2025 16:12:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250002

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



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 07.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	57	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Taterudbakken 11, 2160 VORMSUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Komm_plan 2024		
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	19.03.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf		
Delarealer	Delareal	922 m ²	
	KPHensynsonenavn	Fareområde	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	922 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023686020
----	-----------

Navn	Vormsund vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.03.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/23/023686020.pdf
Delarealer	Delareal 922 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse



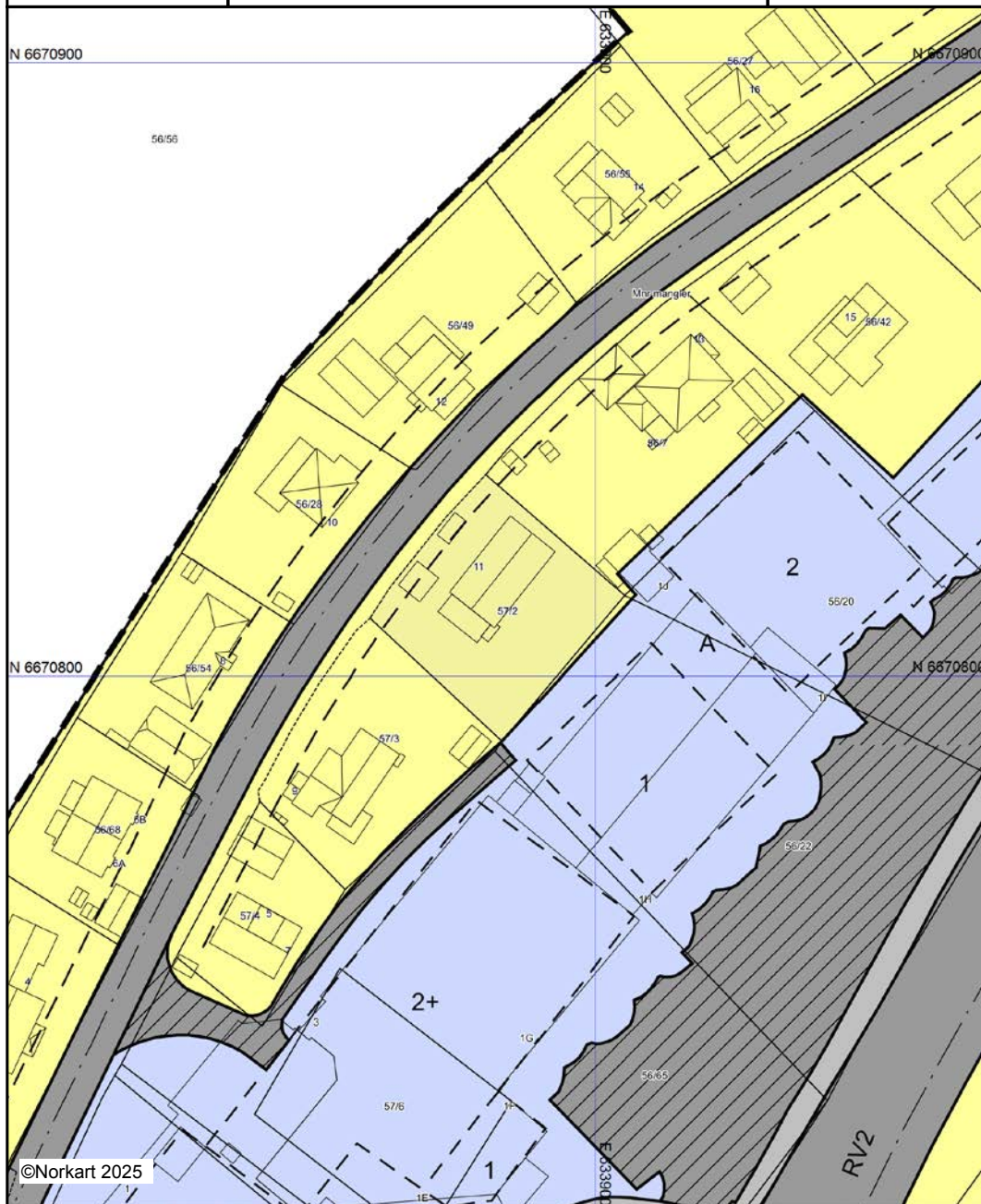
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 57/2
Adresse: Taterudbakken 11
Dato: 07.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for forretning
-  Bensinstasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Bussterminal

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

NES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR VORMSUND VEST

Planen er datert 27.11.85
Bestemmelsene er datert 27.11.85

Vedtatt av formannskapet	1.gang <u>27.11.85</u>
Vedtatt av formannskapet	2. gang <u>26.02.86</u>
Vedtatt av KOMMUNESTYRET	<u>11.03.86</u>

ordfører

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 27.11.1985.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder, herunder boliger, forretninger og bensinstasjon.
2. Trafikkområder, herunder kjøreveger, gang- / sykkelveger og rutebilstasjon.
3. Landbruksområder
4. Friområder
5. Fellesområder, herunder felles avkjørsel

§ 1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Områder for boliger

- 1.1.1 Områdene for boligformål skal nyttes til frittliggende boligbebyggelse i inntil 2 etasjer med unntak av området merket "C" som skal nyttes til boligbebyggelse i inntil 3 etasjer.
- 1.1.2 Bygningenes grunnflate inklusive garasje/uthus må ikke overstige 25% av de enkelte tomters nettoareal med unntak om område "C" der bygningens grunnflate inklusive garasje/uthus ikke må overstige 40 % av de enkelte tomters nettoareal.
- 1.1.3 Det skal være minst 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass for hver leilighet på den enkelte tomt.
- 1.1.4 Bolighusene skal plasseres innenfor de viste byggegrensene på plankartet. Garasjer med utkjøring vinkelrett på tilliggende veg skal plasseres minimum 5 meter fra regulert vegkant og garasje med utkjøring parallelt med tilliggende

veg minimum 2 meter fra regulert vegkant.

1.1.5 Bygningene skal ha saltak/valmet tak. Takvinkelen for nybygg skal tilpasses eksisterende bygg i området.

1.1.6 Før boligbygging kan godkjennes på området merket "D" må det utarbeides bebyggelsesplan som skal godkjennes av reguleringsmyndighetene i kommunen. Før boligbygging kan foretas må det være gjennomført støyskjermingstiltak slik at veiledende støygrenser tilfredsstilles.

1.2 Næringsområder

1.2.1 For område merket "A" skal bygningene plasseres innenfor de viste byggelinjer. Maksimalt antall etasjer for de ulike bygningene på A-området er vist på plankartet. Underetasjer medregnes i etasjetallet. På bygg merket "2+" tillates parkering på taket.

1.2.2 For område merket "B" må ikke bygningenes grunnflate overstige 40 % av tomtas nettoareal. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

1.2.3 Det kan tillates innredet bolig i forretningsbygg.

1.2.4 På område merket "E" kan det etableres bensinstasjon.

1.2.5 På område merket "F" kan det etableres bussterminal.

1.2.6 For områdene merket "E" og "F" og mellomliggende trafikkområde må det utarbeides nærmere detaljplaner som viser aktuell arealbruk og bebyggelse i disse områdene. Detaljplanene skal vise bebyggelsens art, utforming og plassering, avkjørslar, parkering, beplantning, innhegning m.v. Detaljplanene skal godkjennes av Statens Vegvesen og reguleringsmyndighetene i kommunen.

§ 2 TRAFIKKOMRÅDER

2.1 Mellom frisiktsonen og tilgrensende vegs kjørebane skal ikke terrenget ligge høyere enn kjørebanen. Disse frisiktområdene skal være fri for vegetasjon, gjerder eller andre sikthindrende innretninger høyere enn 0.5 meter over kjørebanen. Tilsvarende krav til sikt gjelder private avkjøringer fra offentlig veg.

§ 3 FELLESAREALER

3.1 De felles avkjørslene / parkeringsplassene skal betjene de tomtene som er vist med pil på plankartet.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

- a) Det kan etter bygningsrådets godkjenning, oppføres gjerde med høyde inntil 100 cm. inkl. sokkel.
- b) Pergolaer, solskjermer og andre utbygg av permanent karakter skal godkjennes av bygningsrådet. Slike utbygg skal harmonere med bebyggelsen for øvrig.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Gimle		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr Gnr. 57 Bnr. 2.		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolighus	Dato for søknad 7.8.1978	Dato for vedtak 20.1.1982	Sak nr. 16/82
Byggherre Karoline Olsen		Adresse 2160 Vornesund		Tlf.
Anmelder Erling Haugli		Adresse 2160 Vornesund.		Tlf.
Ansvarshavende gr.mur/pipe: Olaf Døhlle, hus over gr.mur: Frank Åser,		Adresse 2160 Vornesund. 2191 Moelv.		Tlf.

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

☒ hele bygget
 ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Boenhet: 1 stk.
 Areal : 72 m².
 Kloakk : privat, skal
 tilkobles komm.kl
 Røykløp: 1 stk.

1. Terrassedøren må holdes varig stengt inntil terrasse er oppfylt evt. trapp m/rekkverk montert.
2. Kjellertrappen påmontert rekkverk m/håndlist på begge sider.
3. Kjellerdører montert.
4. Røykpipe pusset i kjeller og gjennom kaldtloft.

Arbeidet må være utført innen: ☒ **1.10.1982.**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Arnes 8.7.1982	Stempel BYGNINGSSJEFEN I NES for 2150 ARNES Petter Gabrielsen. Underskrift <i>Odd Høegrud</i> Odd Høegrud, avdeling.
--	--

Sendes til

☒ Byggherre
 ☐ Anmelder
 ☒ Ansvarshavende
 ☐ Byggesøymyndighet
 ☐



NES
KOMMUNE

Byggesak

Lill Mathilde Otnes
Taterudbakken 11
2160 Vormsund

Deres ref.:

Vår ref.:
25/604 - 2

Saksbehandler:
Andrea Victoria
Glomsaker

Dato:
20.02.2025

Ferdigattest - Gbnr 57/2 - Taterudbakken 11 - Tilbygg

Delegert sak fra utvalg	Saksnr.
Utvalg for teknikk, næring og miljø	25/119

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

Tiltak: Tilbygg

Næringsgruppe:

Byggested: Gbnr. 57/2 Taterudbakken 11

Tiltakshaver: Lill Mathilde Otnes

Historisk saksnummer: 19/2536

Vedtak

Nes kommune innvilger søknad om ferdigattest for oppføring av tilbygg på gbnr. 57/2.

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

Søknad mottatt: 11.02.2025

Søknad komplett: 11.02.2025

Tiltaksprofil:

Bekreftelse på at tiltaket er ferdigstilt

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

Postadresse
Postboks 114
2151 ÅRNES

Besøksadresse
Rådhusgata 2
2151 ÅRNES

Telefon
+47 66 10 40 00

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

E-post
Internett
www.nes.kommune.no

Informasjon om tilsyn

Kommunen kan føre tilsyn med at reglene i og i medhold av plan- og bygningsloven er oppfylt for tiltaket, jf. pbl. § 25-2 annet ledd. Ved avvik kan kommunen trekke tilbake ferdigattesten og eventuelt gi pålegg etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Rett til å be om innsyn

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

Klagerett

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

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

Med hilsen

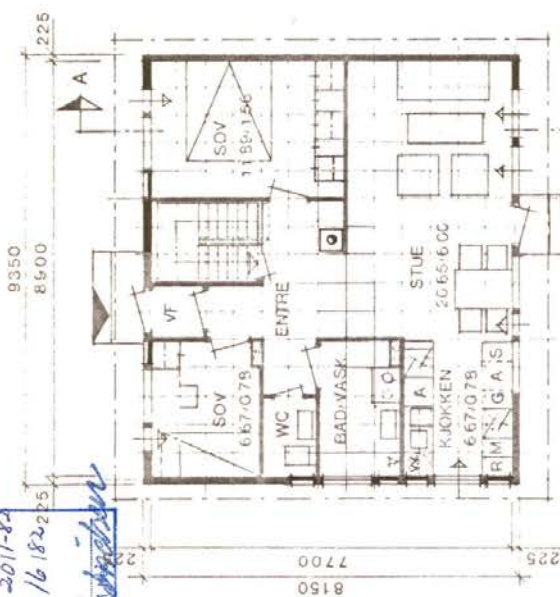
Erika Wiik Nordqvist
Avdelingsleder

Andrea Victoria Glomsaker
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Godkjent dato 2011-8-23
 Sal nr. 16182285

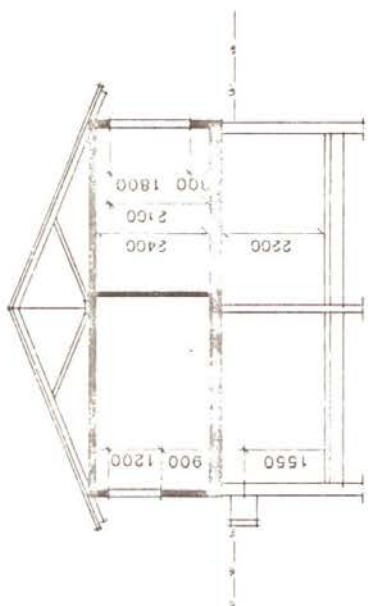
Per Gundersen



PLAN MK 300 P NY



KJELLERPLAN
 FORFØLGIG FUNDAMENTPLAN
 DETALJERT PLAN UTARBEIDET
 NÅR KONTRAKTEN MOTTAS
 I RETUR.

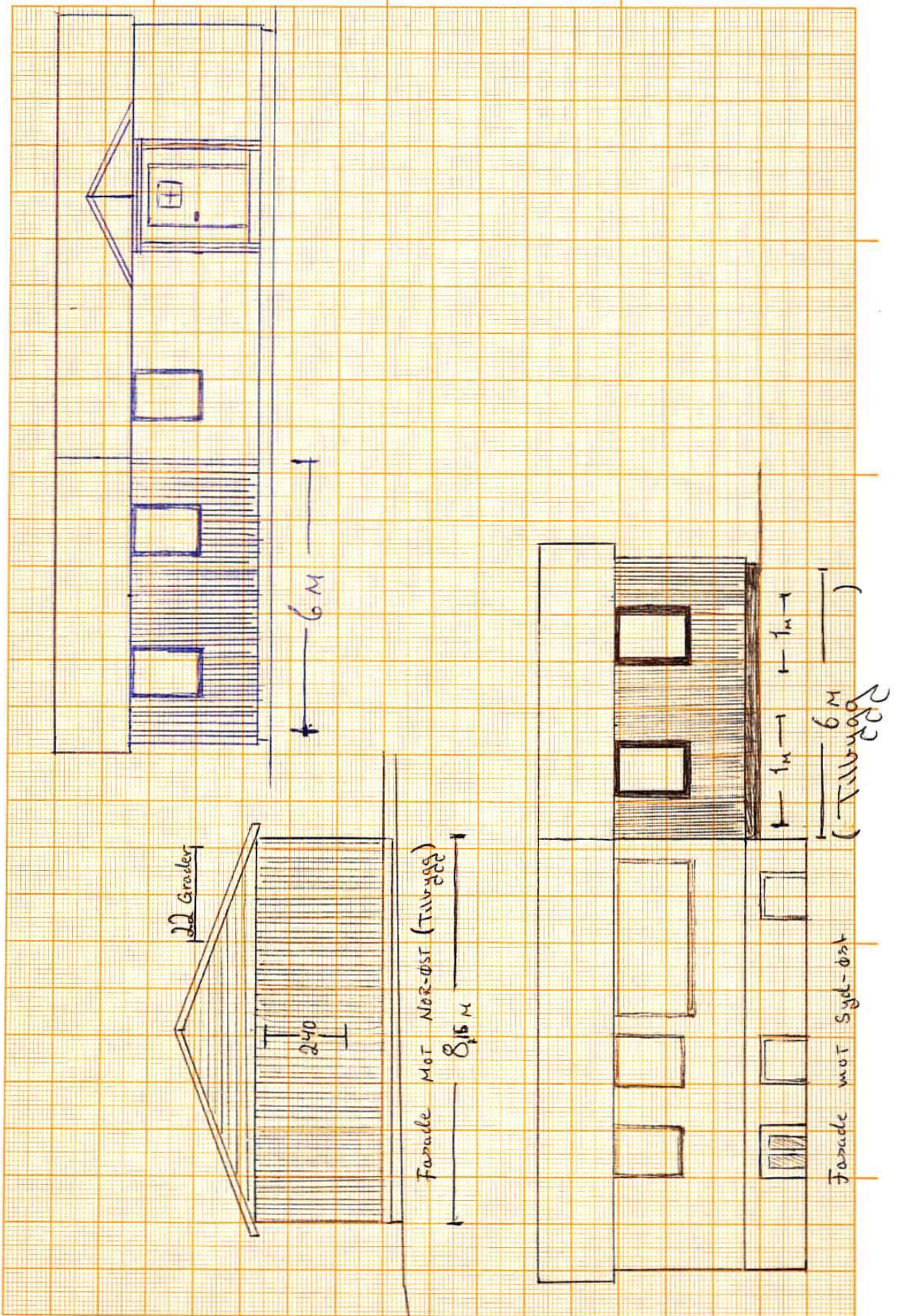


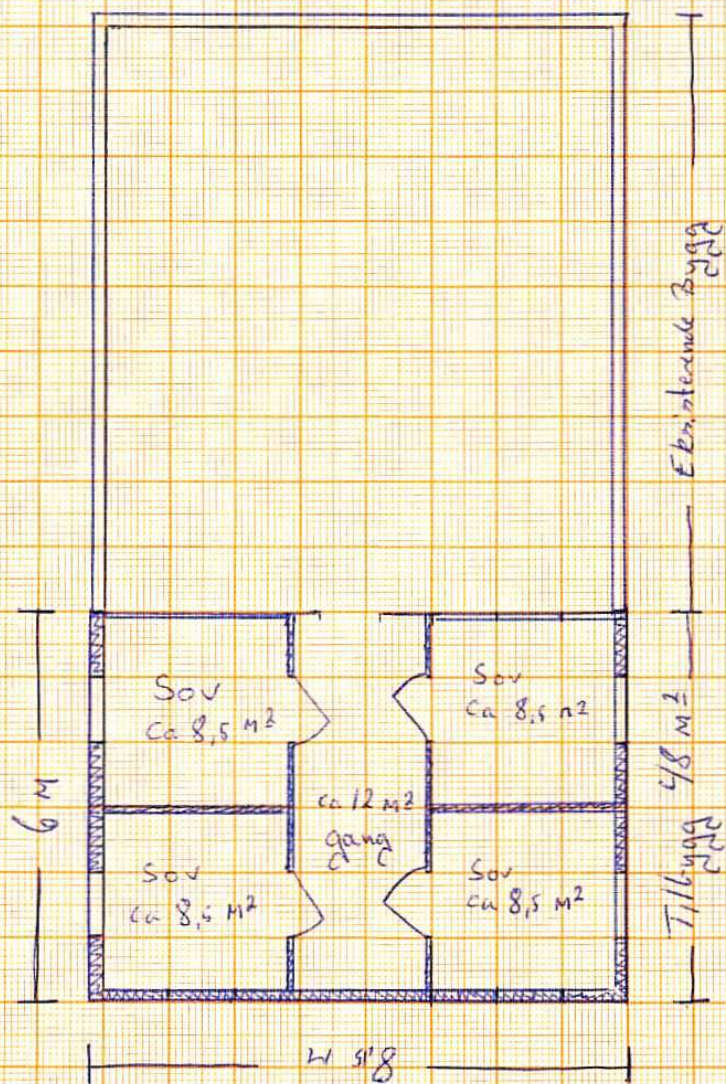
SNITTA-A

TEGNET ETTER HUSBANKENS REG. NR. 194 76
 VÅR TEGNING NR. 30-253 EVTUELLE ENDRINGER
 IFØRHOVD TIL REGISTRERT PLAN SE VEDLEGG.

BYGGHERRE: KAROLINE OLSEN
 ST. JØRGENSENS VEI 61.
 BYGGEPLASS: VORMSUND 2160 VORMSUND

Srk.	Gjensstand	Nr.	Målt.	Detalj tegn.	Ann.
MK 300	P	NY			
Målestokk					Tegn. 82.02/16 A.J.
					Klr.
					Godt.
Erstatning for:					
A/s MOELVEN BRUG					
2-15246-1					
Erstatter av:					





Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3228-57/2, Taterudbakken 11, 2160 VORMSUND



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	30.12.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	30.12.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	30.12.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	7.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	8.1 km
Flomfaresoner	30.12.2024	Ikke funnet	0.07 km
Forurenset grunn	30.12.2024	Ikke funnet	0.93 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.12.2024	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.12.2024	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	30.12.2024	Ikke funnet	73.8 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	45.5 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 30.12.2024

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

30.12.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

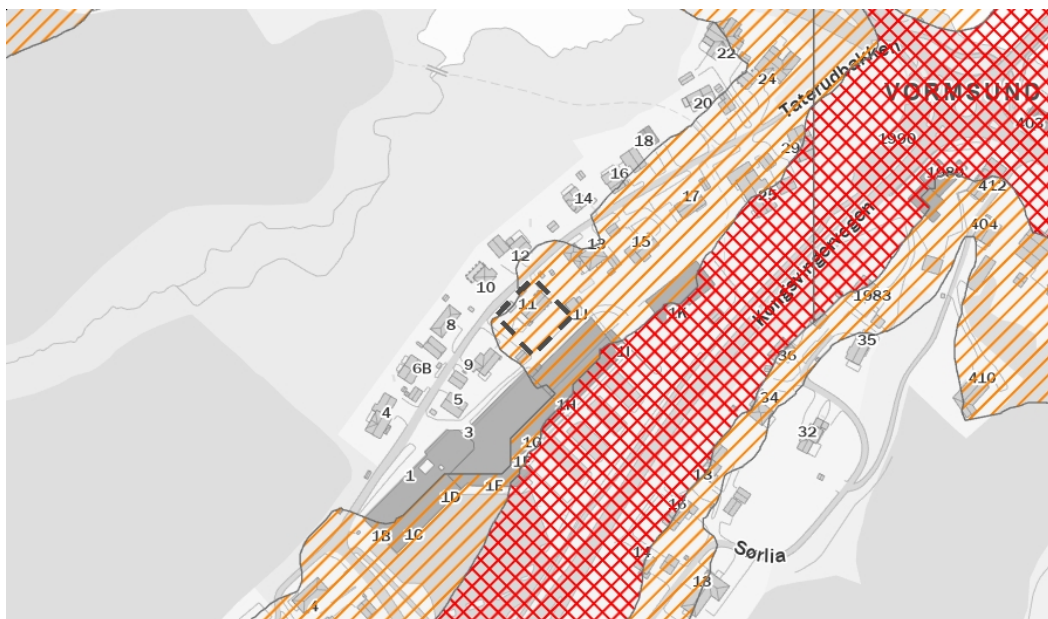
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 30.12.2024

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnettrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Taterudbakken 11
2160 VORMSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lise Blomberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 922 04 164
E-post: lise.blomberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre