



aktiv.

Vestsidavegen 1204, 2162 BRÅRUD

**Enebolig med stor tomt og
dobbel garasje | Landlig
beliggenhet med utsikt | Nærhet
til skoler og offentlig transport**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Eirik Jørgen Off

Mobil 975 26 138

E-post eirik.off@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041

Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 100,-
Total ink omk.: Kr 3 681 100,-
Selger: Reidun Otilie Hofseth
Frank Arild Hofseth
Tor Arne Hofseth

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 125/197 kvm
Tomtstr.: 3670 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 11
Gnr. 40, bnr. 14
Oppdragsnr.: 1205250302

Enebolig med stor tomt og dobbel garasje | Landlig beliggenhet med utsikt | Nærhet til skoler

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en hygelig og idyllisk enebolig med oppussingsbehov på Brårud i Nes kommune. Boligen går over ett plan + kjeller, og inneholder entré og gang, bad med separat wc og vaskerom, stue, kjøkken, 4 soverom og flere innvendige boder. I kjeller er det flere boder og krypkjeller.

Utvendig er det fine uteområder med terrasse med flott utsikt og stor tomt på totalt nesten 4mål. Det er oppført egen dobbeltgarasje og det er ellers god plass til parkering på gårdsplass.

Fra boligen er det kort vei til butikker, barnehager og skoler samt fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Kort kjøreavstand også til både Eidsvoll og Jessheim.

Stort potensiale for den nevenyttige - velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	76
Info fra kommunen	80
Nabolagsprofil	93
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA - e: 72 m²

BRA totalt: 197 m²

TBA: 16 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 30 m² Gang, kjellerbod og fyrrom.

1. etasje

BRA-i: 125 m² Entré, gang, bod 1, vaskerom, bod 2, toalettrom, bad, soverom 1, kjøkken, soverom 2, soverom 3, stue, bod 3 og soverom 4.

BRA-e: 4 m² Bod med utvendig adkomst.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Terrasse- og balkongareal

Dobbel garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m²

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig

Målt takhøyde i 1.etasje 2.41m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 0.6m - 2.1m.

Deler av kjelleretasjen har ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3670 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt med asfaltert adkomstområdet, opparbeidet gressplen og noe kupert naturterreng.

Beliggenhet

Vestsidevegen 1204 ligger i et attraktivt område med gode transportmuligheter og nærhet til viktige fasiliteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Bjørnli holdeplass kun 3 minutters gange

unna, hvor du kan ta linje 461. Dal stasjon ligger 12 minutter unna med bil, og herfra går linje R13. Oslo Gardermoen er også innen rekkevidde, med en kjøretid på 23 minutter.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten. Hoppensprett barne- og ungdomsskole ligger bare 5 minutter unna med bil, mens Eidsvoll videregående skole er 15 minutter unna. Hvam videregående skole kan nås på 19 minutter.

Dagligvarehandelen er praktisk med Joker Brårud kun 3 minutters kjøretur unna, og Joker Fenstad ligger 7 minutter unna. Begge tilbyr posttjenester, med Joker Brårud som har søndagsåpent.

Sportsentusiaster vil sette pris på nærheten til Vestre Fenstad Vel, en ballbinge for ballspill, og Vestsiden stadion for fotball, begge bare 3 minutters kjøretur unna. Fitnesspoint Eidsvoll treningssenter og Nes Arena Treningssenter er også tilgjengelige innen henholdsvis 12 og 13 minutters kjøretur.

Området byr på gode servicemuligheter og et aktivt lokalmiljø, perfekt for familier og pendlere som ønsker en balansert livsstil med enkel tilgang til både natur og byliv.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Hoppensprett Brårud (0-5 år) - 5 min kjøring

Espira Fenstad barnehage (0-5 år) - 9 min kjøring

Hoppensprett Avd Nordkisa (0-5 år) - 9 min kjøring

Skoler

Hoppensprett barne- og ungdomsskole Br... (barne- og ungdomsskole) - 5 min kjøring

Eidsvoll videregående skole (videregående) - 15 min kjøring

Hvam videregående skole (videregående) - 19 min kjøring

Sport og trening

Vestre Fenstad Vel - ballbinge - 3 min kjøring

Ballspill

2.6 km

Vestsiden stadion - 3 min kjøring

Fotball

2.7 km

Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter - 12 min kjøring

Treningssenter

-1 km

Nes Arena Treningssenter - 13 min kjøring

Treningssenter

-1 km

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført over ett plan i 1974. Huset har saltak tekket med asfaltsingelbelegg. Deler av bygningen har støpt fundament til grunn, og resterende har ringmur i støpt betong. Fundamentet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire, og temakart fra NGU indikerer at boligen ligger i et område under marin leire.

Grunnmuren, som er i støpt betong fra byggeåret, fremstår med avflassing av puss/maling og har stedvis setningssprekker. Dreneringen er fra byggeåret. Det er synlig fukt, muggsopp og setningssprekker på kjellergulv og grunnmur, noe som indikerer en mulig mangel på tettesjikt i grunnen samt problemer med drenerende masser.

Veggkonstruksjonen er tradisjonell bindingsverk med liggende malt/beiset trepanel, antatt isolert etter eldre krav. Ytterkledningen er oppført med stående malt/beiset trepanel fra 1974. Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. Stedvis er det svertesopp og tørrsprekker på ytterkledningen rundt hele boligen. Ytterkledningen er montert for nærme grunn på fremsiden av boligen og står fuktutsatt. Det er råteskade på flere panelbord rundt boligen.

Takkonstruksjonen består av et saltak tekket med asfaltsingelbelegg (antatt fra 2008), med undertak i trekonstruksjon fra 1974. Det er stedvis svertesopp på undertaket. To elementskorsteiner fra byggeåret er kledd med plastbelagt stål over tak.

Takrenner og nedløp er i sort lakkert stål fra antatt 2008. Utkast på nedløp på fremsiden av boligen mangler, og det mangler overligger i takrenner.

Etasjeskillene består av trebjelkelag og støpt betong. Deler av krypekjelleren er trang, og det ligger ikke fuktsperre mot grunn på hele krypekjelleren. Det ble målt forhøyde fuktverdier i stubbeloftet i krypekjelleren.

Vinduer og terrassedør har malte trerammer med 2-lags isoleringsglass produsert i ulike år. Det er registrert punktert glass på flere vinduer. Vindu i kjelleretasjen står fuktutsatt og er ikke sikret mot vanninntrengning i konstruksjonen. Det er fuktskader på baderomsvinduet. Ytterdøren har glassfelt og glattmalt overflate, antatt produsert fra nyere dato.

Terrassen i inngangspartiet er oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, trerampe og trerekkverk. Det er avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord og rekkverket. Terrassebord, underside av terrassen og rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold. Det er mye rust på stålbjelker under terrassen.

Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig.

En dobbel garasje er oppført med saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, og trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel.

Yttertaket har stedvis mye mose. Det mangler utkast på nedløp. Fuktsøk på betongdekket avdekket høye verdier, noe som indikerer at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er setningssprekker i betongdekket. Ytterkledningen fremstår i god stand, men panelkledning og omramminger rundt porter er montert for nærme terreng. En redskapsbod er også til stede.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst.

Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger opplyser om at elektriker Egil Knudsen AS har gått over elektrisk anlegg og utført følgende:

Remontert/ byttet elanlegg på bad og wc. Elkontroll i bolig. Byttet 2 defekte sikringer.

Byttet ledning i bod pga manglet jording i stikkontakt. Dokumentasjon kan oversendes ved forespørsel.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 125 kvm: Entré, gang, vaskerom, toalettrom, bad, kjøkken, stue, bod 3 og soverom 4., 2 boder og 3 soverom

BRA-e 4 kvm: Bod med utvendig adkomst.

TBA 16 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjelleretasje:

BRA-e 30 kvm: Gang og kjellerbod og fyrrom.

Dobbel garasje på egen tomt

Redskapsbod

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning, antatt fra 2009, med lakkerte profilerte fronter og skuffer.

Benkeplaten er i laminat med overlimt stålvask og ett-greps blandebatteri. Det er fliser

mellom kjøkkeninnredning og benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer består av komfyr med keramisk koketopp og frittstående kombi kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet, antatt fra 1974, har vinyltapet på vegger og malte tak-ess plater i himling. Gulvet har vinylbelegg fra 1974. Badet er utstyrt med dusjkabinett med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri, servant med ett-greps blandebatteri, vegghengt speil og vegghengt panelovn.

Toalettrom

Toalettrommet er utstyrt med WC på sokkel.

Innvendige overflater

Gulv: Linoleumsbelegg på kjøkken. Vinylbelegg på bad.

Vegger: Malte plater og fliser på kjøkken. Vinyltapet på bad.

Himling: Malte tak-ess plater på kjøkken og bad.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannrør er fra byggeåret. Vannrørene er i plast, metall og kobber. Stoppekran er plassert i kjellerbod.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er fra byggeåret. Avløpsrørene er i plast og metall. Det er sluk på bad.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via veggluker og naturlig avtrekker på bad og vaskerom. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

- Varmtvannstank: CTC Ferro varmtvannsbereder på 194 liter, antatt fra 2024, er plassert i kjellerbod med sluk i gulv.

- Oppvarming: Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på stue og på kjøkken, varmepumpe på stue og panelovner på enkelte rom.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert på vegg i bod i 1. etasje og har automatsikringer med jordfeilbryter og 8 fordelingskurser.

- Andre installasjoner: Utekran.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkonger, verandaer og lignende

Det er avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord og rekkverket, terrassebord, underside av terrassen og rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Det er mye rust på stålbjelker under terrassen. TG2 i grenseland til TG3

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

Bad Overflate vegger og himling

Vegger, innredning og tak/himling fremstår som fra byggeår med bruksslitasje som er forventet utifra alder og bruk. Det er synlige fuktskader på vinduet og vinduet har punktert. Se punkt 3.1

Kjøkken Kjøkken

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk.

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.

Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid.

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

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

Forhold som har fått TG3:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Grunnmuren fremstår med mye avflassing av puss/maling og har stedvis setningsprekker. TG2

Det er synlig fukt, muggsopp og setningssprekker på kjellergulv og grunnmur, som indikerer en mulig mangel på tettesjikt (plast) i grunnen samt problemer med dreneringen/drenende massene. TG3, Utbedring av drenering må påberegnes i nær fremtid. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Krypekjeller

Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn på hele krypekjelleren, dette anbefales å etabler da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2
Det er synlige fukt på støpte betongvegger og fjell, som indikerer at drenerende masser ikke fungerer tilstrekkelig. Det ble målt forhøyde fuktverdier i stubbeloftet i krypekjelleren.

Terrengforhold

Terrenget er skrånet på baksiden, gavlvegger og tilnærmet flatt på fremsiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

Yttervegger

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Det er stedvis svertesopp på ytterkledning rundt hele boligen og tørrsprekker. TG2

Ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Ytterkledningen er montert for nærme grunn på fremsiden av boligen og ytterkledningen står fuktutsatt. TG2

Det er råteskade på flere panelbord rundt boligen, utskifting av råteskadet panelbord må påberegnes i nær fremtid.

Vinduer og ytterdører

Enkelte innedører subber litt i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, enkelte vinduer subber i karm og har behov for justering, behandling og vedlikehold.

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Vindu i kjelleretasjen står fuktutsatt og er ikke sikret mot vanninntrengning i konstruksjonen. TG3

Fuktskader på baderomsvindu. TG3

Det ble registret punktert glass på flere vinduer på befaringsdagen. TG3 Det må påberegnes å skifte ut disse vinduene i nær fremtid.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er mye mose på yttertaket og yttertaket har stort behov for vask. TG2

Utkast på nedløp på fremsiden av boligen mangler. TG2

Det mangler overligger i takrenner. TG2

Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på tak/himling i bod og det er synlig fuktskjolder i tak-ess plater rundt skorstein. TG3 Det må påberegnes å tette rundt skorstein i nær fremtid.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er stedvis svertesopp på undertaket. TG2

På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på tak/himling i bod og det er synlig fuktskjolder i tak-ess plater rundt skorstein. TG3 Det må påberegnes å tette rundt skorstein i nær fremtid.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er stedvis svertesopp i undertaket. TG2

Det er noe museekskremitter på isolasjonen på krypeloftet. TG2

På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på tak/himling i bod og det er synlig fuktskjolder i tak-ess plater rundt skorstein. TG3 Det må påberegnes å tette rundt skorstein i nær fremtid.

Bad Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
Det er ikke tilstrekkelig og tett mellom gulvet og terskel i mellom toalettrom og bad. TG3
Det er sprekk i innehjørne ved vindu. TG3

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2
Det er ikke tilstrekkelig tett mellom gulvet og terskel i mellom toalettrom og bad. TG3
Det er sprekk i innehjørne i gulvbelegget ved vindu. TG3
Det ble ikke foretatt hullboring, da det avdekkes at membranen ikke er tilstrekkelig tett.
Det må påberegnes å oppgraderes membran i nær fremtid.

Kjeller Veggenes og himlingens overflater

Det er synlig saltutslag og fukt på nedre del av vegger. TG2
Det er synlig muggsopp på røroppheng i stubbeloftet. TG3

Kjeller Gulvets overflate

Det er synlig fuktskjolder på betongdekkete hvor det ble utført fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder der det avdekkes høye verdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament og dreneringsvik. TG3

Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet, stubbeloftet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er ikke tilstrekkelig fall på avløpsrør i kjelleretasjen. TG2
Avløp- og vannrør er fra 1974 og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, hvor det registres avdrypp fra kran på vaskerom. TG3 Det anbefales service av VVS systemet i boligen av en godkjent rørlegger ved eierskiftet.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2024:

- CTC Ferro varmtvannsbereder på 194 L

2021:

- Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass

2010:

- Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass

2009:

- Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass

2009:

- I følge selger er kjøkkeninnredning byttet.

2008:

- I følge selger er takshingel og takrenner byttet

1988:

- Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass

1976:

- Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass

Parkering

Boligen har en dobbel garasje med plass til biler. Det er også en asfaltert adkomstområde som gir muligheter for parkering.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

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.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på stue og på kjøkken, varmepumpe på stue og panelovner på enkelte rom.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter

Kr 17 839

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:
Grunngebyr renovasjon: kr 3010,20

Matavfall 240 ltr: kr 344,50
Restavfall 360 ltr: kr 1394,41
Papir 360 ltr: kr 444,09
Tilsynsgeb.fyringsanlegg: kr 258,00
Feiegebyr: kr 373,00
Administrasjonsgebyr slam: kr 905,00
Eiendomsskatt - bolig: kr 2256,00
Abonnementsgebyr vann: kr 2760,00
Vann etter areal: kr 7086,51
Ordinær tømming, alle anleggstyper inntil 4m3: kr 1263,16

Totalt: kr 20094,87

Eiendomsskatt

Kr 2 256

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 700 232

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 800 927

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 11 i Nes kommune. Gårdsnummer 40, bruksnummer 14 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:

3228/40/11:

15.10.1985 - Dokumentnr: 8039 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:40 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 901312 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:40 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 209111 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:40 Bnr:14

29.05.1964 - Dokumentnr: 1881 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:40 Bnr:3

30.01.1975 - Dokumentnr: 908368 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR.40 BNR.11

GNR.40 BNR.12

06.05.2005 - Dokumentnr: 3748 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3228 Gnr:40 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 846254 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:40 Bnr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 209244 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:40 Bnr:11

06.05.2005 - Dokumentnr: 3749 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3228 Gnr:40 Bnr:3

3228/40/14:

15.10.1985 - Dokumentnr: 8039 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:40 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 901312 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:40 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 209111 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:40 Bnr:14

29.05.1964 - Dokumentnr: 1881 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3228 Gnr:40 Bnr:3

30.01.1975 - Dokumentnr: 908368 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.40 BNR.11
GNR.40 BNR.12

06.05.2005 - Dokumentnr: 3748 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3228 Gnr:40 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 846254 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:40 Bnr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 209244 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:40 Bnr:11

06.05.2005 - Dokumentnr: 3749 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3228 Gnr:40 Bnr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen datert 13.03.1974. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket flere forhold som skal utføres før det gis ferdigattest.

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 mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasjen.

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat stikkvei

Offentlig vann

Privat septikanlegg

Regulerings- og arealplaner

Delarealer Delareal 873 m

Arealbruk

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal 2 917 m

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnH_550

Delareal 2 044 m

ArealbrukSpredt boligbebyggelse,Nåværende

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (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))

91 100 (Omkostninger totalt)

107 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 681 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 697 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 699 800 (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 91 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast provisjon kr 39.500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 300 Foto digital møblering
- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 23 000 Markedspakke inkl. annonsering og foto
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger/overtakelse (2 første inkludert, etter dette kr. 2.500,- pr. stk)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 98 800

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

Ansvarlig megler bistås av

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

10.11.2025























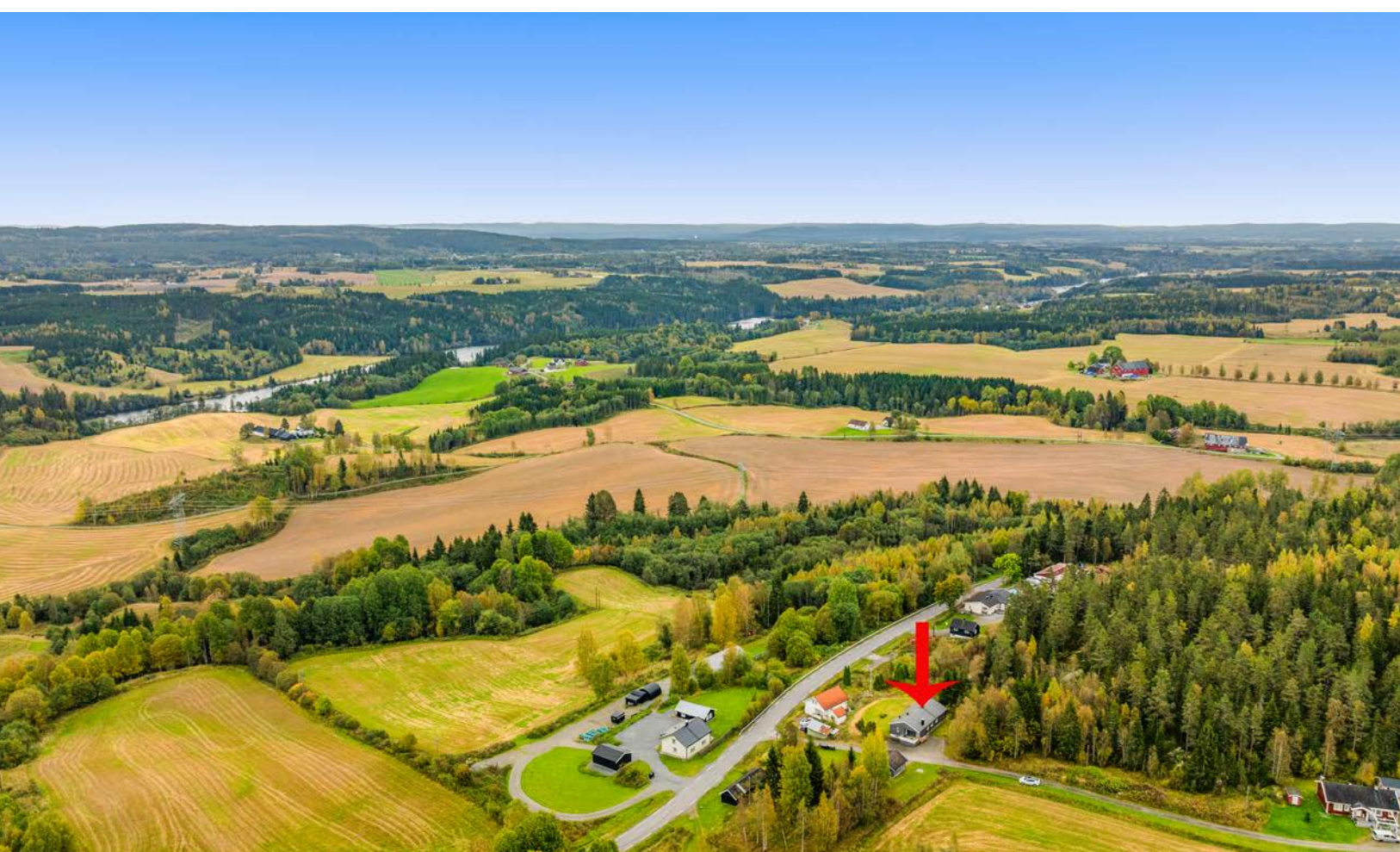






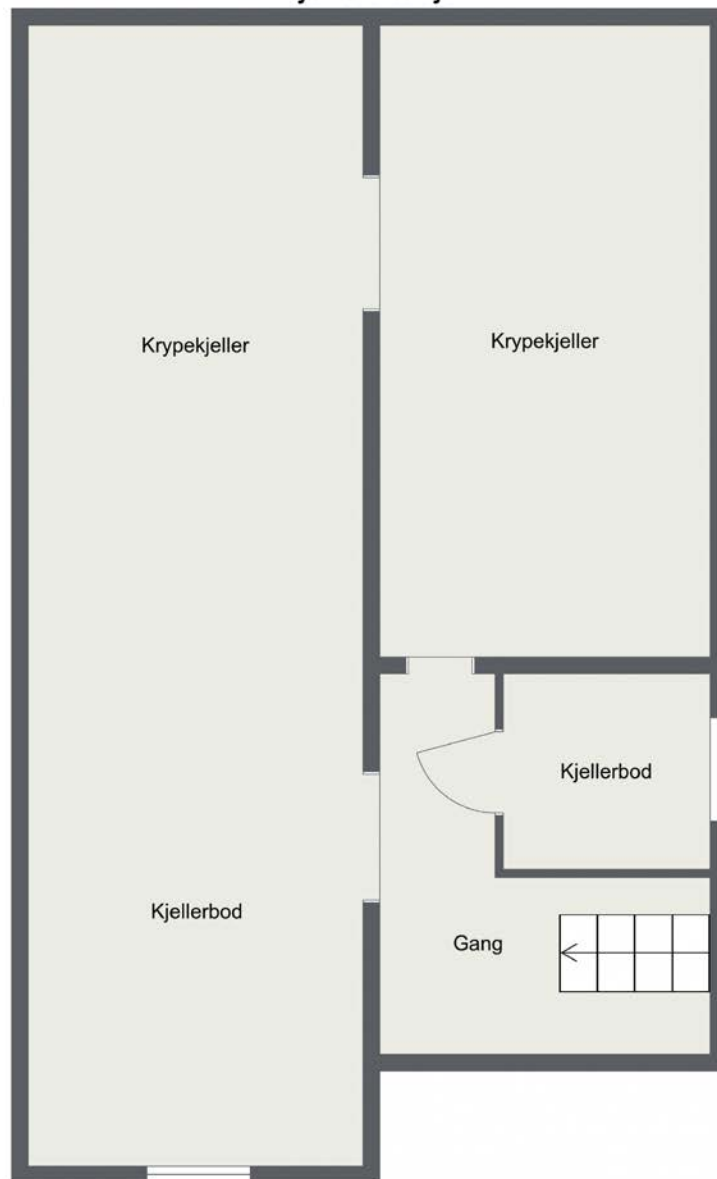






Vedlegg

Kjelleretasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målsatte og noe avvik kan forekomme.

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

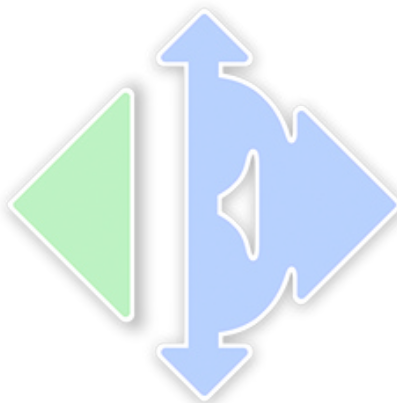
1. Etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er målsatte, men noe avvik kan forekomme.

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

Enebolig
Vestsidevegen 1204
2162 Brårud



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
14	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 20/10/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:40, Bnr: 11 og 14
Hjemmelshaver:	Reidun Otilie Hofseth dødsbo v/ Frank Arild Hofseth
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	3 670,5 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	LNRF Id 2021021
Offentl. avg. pr. år:	Kr 18 317,07 i 2024
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1974

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

01.10.2025

Overskyet/regn og 10 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

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

Forutsetninger:

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

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

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

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Oppdragsgiver:

Frank Arild Hofseth

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med asfaltert adkomstområdet, opparbeidet gressplen og noe kupert natur terreng.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over ett plan oppført i 1974. Huset har saltak tekket med asfaltsingelbelegg, deler med støpt fundament til grunn og resterende i ringmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller og støpt betong, innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår som i fra byggeår med behov for oppgraderinger og vedlikehold. Det ble avdekket flere strakstiltak på befaringsdagen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på stue og på kjøkken, varmepumpe på stue og panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 01.10.2025
- Egenerklæringsskjema 28.09.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Midlertidig brukstillatelse 13.03.1974
- Megler (kommunale opplysninger) 06.10.2025

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

1.etasje vegger: Malte plater, malt strie, tapet, vinyltapet, malt mur og malt trepanel.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Vinylbelegg og linoleumsbelegg.

Kjellervegger: Malt mur og ubehandlet mur.

Kjellertak/himlinger: Synlig etasjeskille (stubbelloft) og malt mur.

Kjellergulv: Ubehandlet betong og fjell.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Entré, gang, bod 1, vaskerom, bod 2, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, bod 3 og soverom 3:

Det gjøres oppmerksom på at bad og kjøkken ikke er vurdert under merknad om andre rom, men har egne punkt lengere ned i rapporten.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår som i fra byggeår med bruksslitasje, sprekker, slitemerker og knirk i gulv, merker på vegger og tak/himlinger. TG2

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv på vaskerommet og det mangler sluk på gulvet. TG2

Trapp med malte trinn og håndrekke på begge sider ned til kjelleretasjen.

Trappen er bratt, stedvis knirk på enkelte trinn og har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Garderobeskap og hyller o.l er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i begge etasjer, søkt normale verdier. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 20mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger på stue i 1.etasje.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av belegg er 15 - 20 år.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Da dette er ett dødsbo og hjemmelshavere ikke har bodd i boligen selv, fremlegges det lite informasjon og dokumentasjon om enkelte deler av boligen.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	125	4		16		
Kjelleretasje		30				
SUM BYGNING	125	34	0	16		
SUM BRA	159					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Dobbel garasje		33				
Redskapsbod		5				
SUM BYGNING	0	38	0	0		
SUM BRA	38					

BRA-i:

125m².

1.etasje: Entré, gang, bod 1, vaskerom, bod 2, toalettrom, bad, soverom 1, kjøkken, soverom 2, soverom 3, stue, bod 3 og soverom 4.

BRA-e:

72m²..

1.etasje: Bod med utvendig adkomst.

Kjelleretasje: Gang, kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

1.etasje: Dobbel garasje.

1.etasje: Redskapsbod.

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 125m².

1.etasje: Entré, gang, bod 1, vaskerom, bod 2, toalettrom, bad, soverom 1, kjøkken, soverom 2, soverom 3, stue, bod 3 og soverom 4.

BRA-e: 72m².

1.etasje: Bod med utvendig adkomst.

Kjelleretasje: Gang, kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

1.etasje: Dobbel garasje.

1.etasje: Redskapsbod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 197m².

1.etasje: Entré, gang, bod 1, vaskerom, bod 2, toalettrom, bad, soverom 1, kjøkken, soverom 2, soverom 3, stue, bod 3 og soverom 4.

1.etasje: Bod med utvendig adkomst.

Kjelleretasje: Gang, kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

1.etasje: Dobbel garasje.

1.etasje: Redskapsbod.

TBA: 16m².

1.etasje: Terrasse.

P-rom: 112m².

1.etasje: Entré, gang, vaskerom, toalettrom, bad, soverom 1, kjøkken, soverom 2, soverom 3, stue og soverom 4.

S-rom: 47m².

1.etasje: Bod 1, bod 2 og bod 3.

1.etasje: Bod med utvendig adkomst.

Kjelleretasje: Gang, kjellerbod 1 og kjellerbod 2.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.41m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 0.6m - 2.1m.

Deler av kjelleretasjen har ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje på 33m2 oppført i ukjent år. Garasjen har saltak teknet med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel, innevegger med trepanel, 1 stk manuell- og 1 stk elektrisk leddport.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Yttertak har stedvis mye mose og her ett behov for vask i nær fremtid.

Det mangler utkast på nedløp.

På befaringsdagen ble det fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder på betongdekke, det ble avdekket høye verdier som indikerer at det ikke ligger tetsjikt til grunn og det er setningssprekker i betongdekket.

Ytterkledning fremstår i god stand, panelkledning og omramminger rundt porter er montert for nærmere terreng å står disponibel for funktinntregning.

Det gjøres oppmerksom på at hems/loft ikke ble inspisert grunnet begrenset tilkomst. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Redskapsbod på 5m2 oppført i ukjent år.

Det settes ikke tilstandsgrad på redskapsbod. TGIU

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

20/10/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

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

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

Grunnmur i støpt betong i fra byggeår.

Grunnmuren fremstår med mye avflassing av puss/maling og har stedvis setningsprekker. TG2

Drenering fra byggeår.

Det er synlig fukt, muggsopp og setningssprekker på kjellergulv og grunnmur, som indikerer en mulig mangel på tettesjikt (plast) i grunnen samt problemer med dreneringen/drenende massene. TG3, Utbedring av drenering må påberegnes i nær fremtid. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

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

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

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

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

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

**TG 3** 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

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

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypekjeller med tilkomst via kjelleretasje.

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

Det er synlige fukt på støpte betongvegger og fjell, som indikerer at drenerende masser ikke fungerer tilstrekkelig. TG3

Det ble målt forhøyde fuktverdier i stubbeloftet i krypekjelleren. TG3

Se også punkt 9.1 om rom under terreng (kjelleretasjen).

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

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

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

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

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



TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er skrånet på baksiden, gavlvegger og tilnærmet flatt på fremsiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG3 Det må påberegnes å etablere drensgrøft som føres ut til en drenskum i nær fremtid.

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

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



2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1974 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Det er stedvis svertesopp på ytterkledning rundt hele boligen og tørrsprekker. TG2

Ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Ytterkledningen er montert for nærme grunn på fremsiden av boligen og ytterkledningen står fuktutsatt. TG2

Det er råteskade på flere panelbord rundt boligen, utskifting av råteskadet panelbord må påberegnes i nær fremtid. TG3

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

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

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1976, 1988, 2009, 2010 og 2021. Det ble registrert punktert glass på 2 stk vinduer på befaringsdagen. TG3 Det må påberegnes å skifte ut disse vinduene i nær fremtid.

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

Vindu i kjelleretasjen står fuktutsatt og ikke sikret mot vanninntrengning i konstruksjonen. TG3

Fuktskader på baderomsvindu. TG3

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, enkelte vinduer subber i karm og har behov for justering, behandling og vedlikehold.

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert i fra nyere dato.

Innvendige dører med glatt behandlet overflate antatt fra flere åranger.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Malte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, enkelte innedører subber litt i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak tekket med asfalttakshingel. Hjemmelshavere opplyser om at asfalttakshingel og takrenner er fra 2008.

Befaring ble utført fra bakkeplan og på loft.

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

På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på tak/himling i bod og det er synlige fuktskjolder i tak-ess plater rundt skorstein. TG3 Det må påberegnes å tette rundt skorstein i nær fremtid.

Det er mye mose på yttertaket og yttertaket stort har behov for vask. TG2

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 2008.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger.

Utkast på nedløp fremsiden av boligen mangler. TG2

Det mangler overligger i takrenner. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år

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

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

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



TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertakket dekket med asfaltsingelbelegg fra 2008 (i følge hjemmelshavere) og undertak i trekonstruksjon fra 1974.

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

Det er stedvis svertesopp på undertaket. TG2

2 stk elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på tak/himling i bod og det er synlig fuktskjolder i tak-ess plater rundt skorstein. TG3 Det må påberegnes å tette rundt skorstein i nær fremtid.

Det mangler takstige på yttertaket. TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på feiing. TGIU

Peisovn på stue og på kjøkken i fra ukjent år.

Peisovner fremstår i grei stand, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på feiing. TGIU

Vedovn og ildsted:

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.



5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke på soverom.

Det er stedvis svertesopp i undertaket. TG2

Det er noe museekskrementer på isolasjonen på kryploftet. TG2

På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på tak/himling i bod og det er synlig fuktskjolder i tak-ess plater rundt skorstein. TG3 Det må påberegnes å tette rundt skorstein i nær fremtid.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Terrasse i inngangsparti på 16m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, trerampe og trerekkeverk med rekkverkhøyde på 87cm.

Det er avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord og rekkverket, terrassebord, underside av terrassen og rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det er mye rust på stålbjelker under terrassen. TG2 i grenseland til TG3

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

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av terrassebord er 10 - 20 år.

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



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Vinyltapet.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad antatt fra 1974 inneholder:

- Dusjkabinett med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- Servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil.
- Vegghengt panelovn.

Vegger, innredning og tak/himling fremstår som fra byggeår med bruksslitasje som er forventet utifra alder og bruk.

TG2

Det er synlige fuktskader på vinduet og vinduet har punktert. Se punkt 3.1

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting vinyltapet er 10 - 20 år.


TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg fra 1974.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er ikke tilstrekkelig og tett mellom gulvet og terskel i mellom toalettrom og bad. TG3

Det er sprekk i innhjørne ved vindu. TG3

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.


TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1974

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Det er ikke tilstrekkelig tett mellom gulvet og terskel i mellom toalettrom og bad. TG3

Det er sprekk i innhjørne i gulvbelegget ved vindu. TG3

Det ble ikke foretatt hullboring, da det avdekkes at membranen ikke er tilstrekkelig tett. Det må påberegnes å oppgraderes membran i nær fremtid.

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

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av vinyl er 15 - 35 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting vinyltapet er 10 - 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1974

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Vegger: Malte plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Linoleumsbelegg.

Kjøkken fra 2009 i følge hjemmelshavere inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopper og frittstående kombi kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å få montert i nær fremtid. (Ikke ett krav fra oppføringstidspunktet).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår med bruksslitasje. TG2

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av belegg er 15 - 25 år.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjellervegger: Malt mur og ubehandlet mur.

Kjellertak/himlinger: Synlig etasjeskille (stubbelloft) og malt mur.

Det er synlig saltutslag og fukt på nedre del av vegger. TG2

Det er synlig muggsopp på røroppheng i stubbeloftet. TG3

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drencsystem med drencsledninger er 2- 5 år.

**TG 3** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: Ubehandlet betong og fjell.

Det er synlig fuktskjolder på betongdekkete hvor det ble utført fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder der det avdekkes høye verdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament og dreneringsvik. TG3.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong.

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet, stubbeloftet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS**TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeåret.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på toalettrom.
- Sluk i på bad.
- Stoppekran plassert på i kjellerbod
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, hvor det registres avdrypp fra kran på vaskerom. TG3 Det anbefales service av VVS systemet i boligen av en godkjent rørlegger ved eierskiftet.

Det er ikke tilstrekkelig fall på avløpsrør i kjelleretasjen. TG2

Avløp- og vannrør er fra 1974 og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

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

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

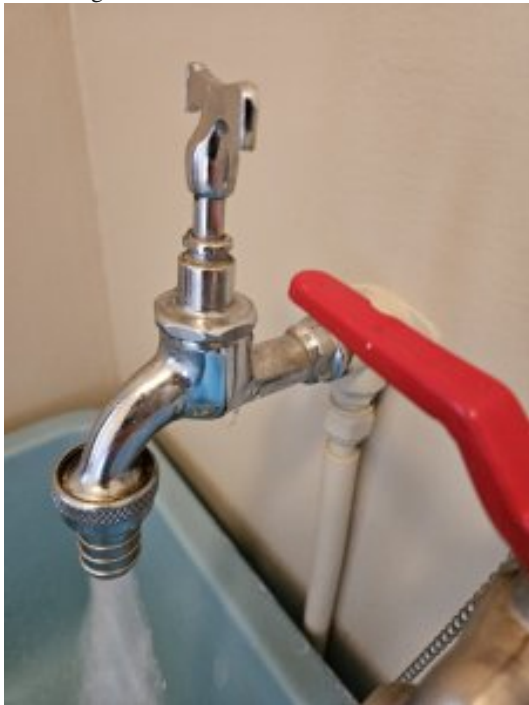
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

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

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

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

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

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra antatt 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

CTC Ferro varmtvannsbereder på 194 L plassert i kjellerbod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.

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



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på stue og på kjøkken, varmepumpe på stue og panelovner på enkelte rom.

Det er nedgravet oljetank på eiendommen som i dag ikke er i bruk. TGIU Ytterligere undersøkelse må gjøres.

Panelovner, varmepumpe og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har naturlig ventilering via vegggluker og naturlig avtrekker på bad og vaskerom. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. TG2

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

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

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod i 1. etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 8 fordelingskurser.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med engen servicebryter.

Lys på loftet fungerte ikke på befaringsdagen og det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet i kjelleretasjen.

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen eller garasjen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for eneboligen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det er avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord og rekkverket, terrassebord, underside av terrassen og rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det er mye rust på stålbjelker under terrassen. TG2 i grenseland til TG3 Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Vegger, innredning og tak/himling fremstår som fra byggeår med bruksslitasje som er forventet utifra alder og bruk. TG2 Det er synlige fuktskader på vinduet og vinduet har punktert. Se punkt 3.1
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår med bruksslitasje. TG2
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.
10.5	Ventilasjon
	Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. TG2 Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet**

Grunnmuren fremstår med mye avflassing av puss/maling og har stedvis setningsprekker. TG2

Det er synlig fukt, muggsopp og setningssprekker på kjellergulv og grunnmur, som indikerer en mulig mangel på tettesjikt (plast) i grunnen samt problemer med dreneringen/drenende massene. TG3, Utbedring av drenering må påberegnes i nær fremtid. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

1.2 Krypekjeller

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

Det er synlige fukt på støpte betongvegger og fjell, som indikerer at drenerende masser ikke fungerer tilstrekkelig. TG3

Det ble målt forhøyde fuktverdier i stubbeloftet i krypekjelleren. TG3

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

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

1.3 Terrengforhold

Terreng er skrånet på baksiden, gavlvegger og tilnærmet flatt på fremsiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG3

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

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

2.1 Yttervegger

Det er ikke luftspalte under ytterkledningen. TG2

Det er stedvis svertesopp på ytterkledning rundt hele boligen og tørrsprekker. TG2

Ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Ytterkledningen er montert for nærme grunn på fremsiden av boligen og ytterkledningen står fuktutsatt. TG2

Det er råteskade på flere panelbord rundt boligen, utskifting av råteskadet panelbord må påberegnes i nær fremtid. TG3

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

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

3.1 Vinduer og ytterdører

Enkelte innedører subber litt i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, enkelte vinduer subber i karm og har behov for justering, behandling og vedlikehold.

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Vindu i kjelleretasjen står fuktutsatt og er ikke sikret mot vanninntrengning i konstruksjonen. TG3

Fuktskader på baderomsvindu. TG3

Det ble registret punktert glass på 2 stk vinduer på befaringsdagen. TG3 Det må påberegnes å skifte ut disse vinduene i nær fremtid.

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

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

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

	Det er mye mose på yttertaket og yttertaket har stort behov for vask. TG2 Utkast på nedløp på fremsiden av boligen mangler. TG2 Det mangler overligger i takrenner. TG2 På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på tak/himling i bod og det er synlig fuktskjolder i tak-ess plater rundt skorstein. TG3 Det må påberegnes å tette rundt skorstein i nær fremtid. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er stedvis svertesopp på undertaket. TG2 På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på tak/himling i bod og det er synlig fuktskjolder i tak-ess plater rundt skorstein. TG3 Det må påberegnes å tette rundt skorstein i nær fremtid. Se estimert kostnad under punkt 4.1
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er stedvis svertesopp i undertaket. TG2 Det er noe museekskremer på isolasjonen på krypeloftet. TG2 På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på tak/himling i bod og det er synlig fuktskjolder i tak-ess plater rundt skorstein. TG3 Det må påberegnes å tette rundt skorstein i nær fremtid. Se estimert kostnad under punkt 4.1
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ikke tilstrekkelig og tett mellom gulvet og terskel i mellom toalettrom og bad. TG3 Det er sprekk i innhjørne ved vindu. TG3 Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2 Det er ikke tilstrekkelig tett mellom gulvet og terskel i mellom toalettrom og bad. TG3 Det er sprekk i innhjørne i gulvbelegget ved vindu. TG3 Det ble ikke foretatt hullboring, da det avdekkes at membranen ikke er tilstrekkelig tett. Det må påberegnes å oppgraderes membran i nær fremtid.
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	Det er synlig saltutslag og fukt på nedre del av vegger. TG2 Det er synlig muggsopp på røroppheng i stubbeloftet. TG3 Se estimert kostnad under punkt 1.1
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Det er synlig fuktskjolder på betongdekkete hvor det ble utført fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder der det avdekkes høye verdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament og dreneringsvik. TG3 Se estimert kostnad under punkt 1.1
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet, stubbeloftet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3 Se estimert kostnad under punkt 1.1
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det er ikke tilstrekkelig fall på avløpsrør i kjelleretasjen. TG2 Avløp- og vannrør er fra 1974 og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, hvor det registres avdrypp fra kran på vaskerom. TG3 Det anbefales service av VVS systemet i boligen av en godkjent rørlegger ved eierskiftet. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Romeni Eiendomsmegling avel. Kløfte

Oppdragsnr.

Adresse

Vestsidevegen 1204

Postnr.

2162

Sted

Brårud

Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja

Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?

År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Gjensidige

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Frank Arild

Etternavn

Hofseth

Selger 2 Fornavn

Tor Arne

Etternavn

Hofseth

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redégjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

ELETRIKKER HAR GÅTT OVER ALT AV ELEKTRISK.
 KNUDSEN ELEKTRO.

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 28-09-25

Sted BRÅRUD

Signatur selger 1:

Franki Høpseth

Signatur selger 2:

Tadme Høpseth



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 29.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestsidavegen 1204, 2162 BRÅRUD								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021021
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 873 m ² Arealbruk LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 2 917 m ² KPAngittHensyn Hensyn landskap KPHensynsonenavn H_550
	Delareal 2 044 m ² Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Nåværende

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FJELLTUN	Beregnet areal	2916.5
Etablert dato	29.05.1964	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.06	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	40/11
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	40/11
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.05.2005	J97/06711		40/11 (-978,4), 40/17 (978,4)
Sammenslåing Sammenslåing	30.01.1975			0236-40/12, 40/11
Skylddeling Skylddeling	29.05.1964			40/3, 40/11

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6679533.79	628136.2	0	Ja	2916.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOFSETH REIDUN OTILIE F231040*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Vestsidavegen 1204

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2162 BRÅRUD	Kirkesogn	02070805 Fenstad
Grunnkrets	101 Sandåker 1	Tettsted	
Valgkrets	1 FENSTAD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	151440886		Enebolig (111)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	13.03.1974
2	151440843		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	151440878		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 151440886: Enebolig (111), Midlertidig brukstillatelse 13.03.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	256
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	256
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Midlertidig brukstillatelse	13.03.1974	11.03.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vestsidavegen 1204	H0101	40/11	256	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	128	0	128	0	0	0
K01	0	128	0	128	0	0	0

2: Bygning 151440843: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	62
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	62
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	40/11	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	62	62	0	0	0

3: Bygning 151440878: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	40/11	-	-	-	-	-

Topographic map showing a mountainous area with contour lines, buildings, and roads. A red polygon highlights a specific area. The map includes a legend on the left and a scale bar in the top right corner.

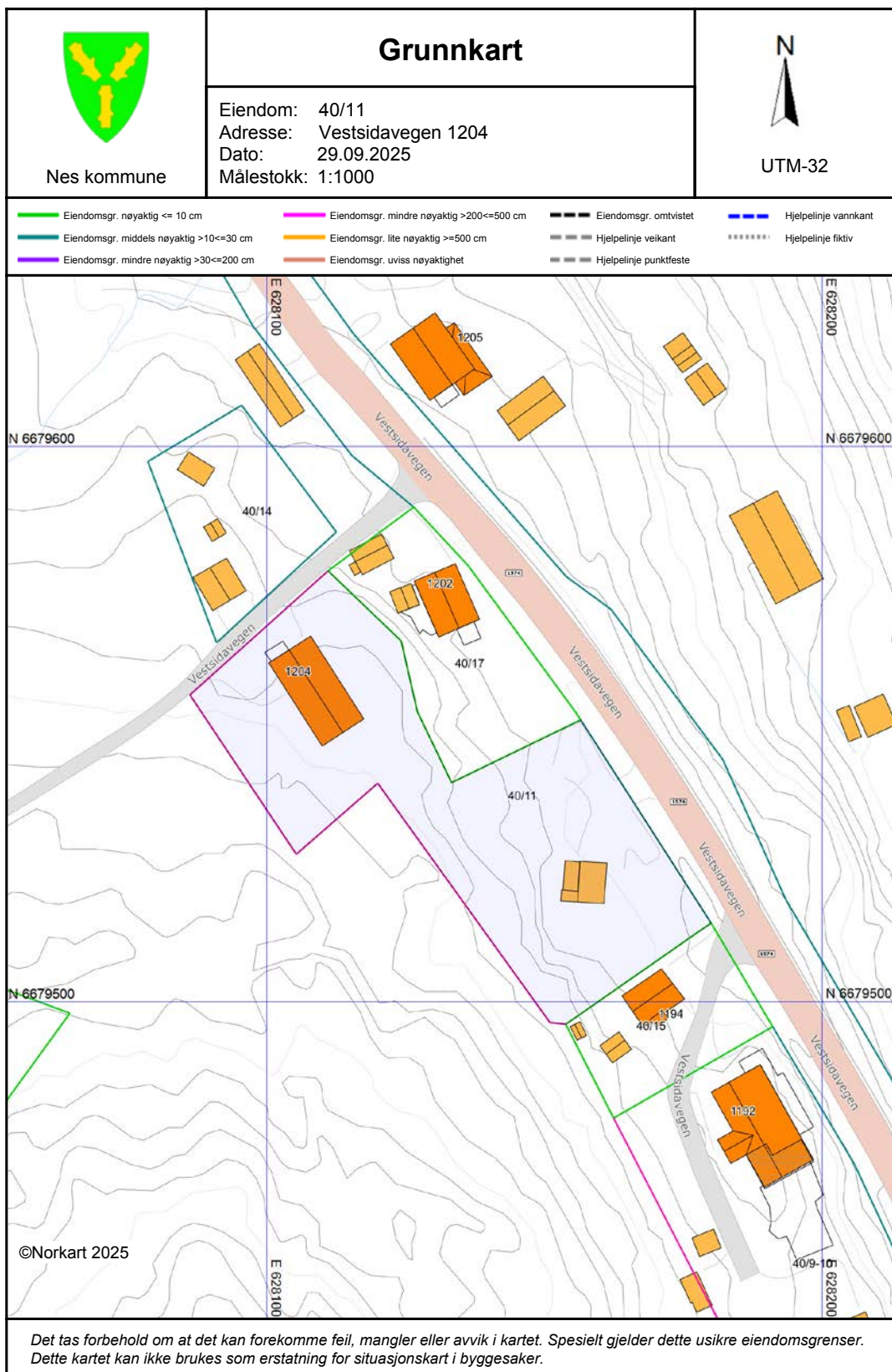
Legend:

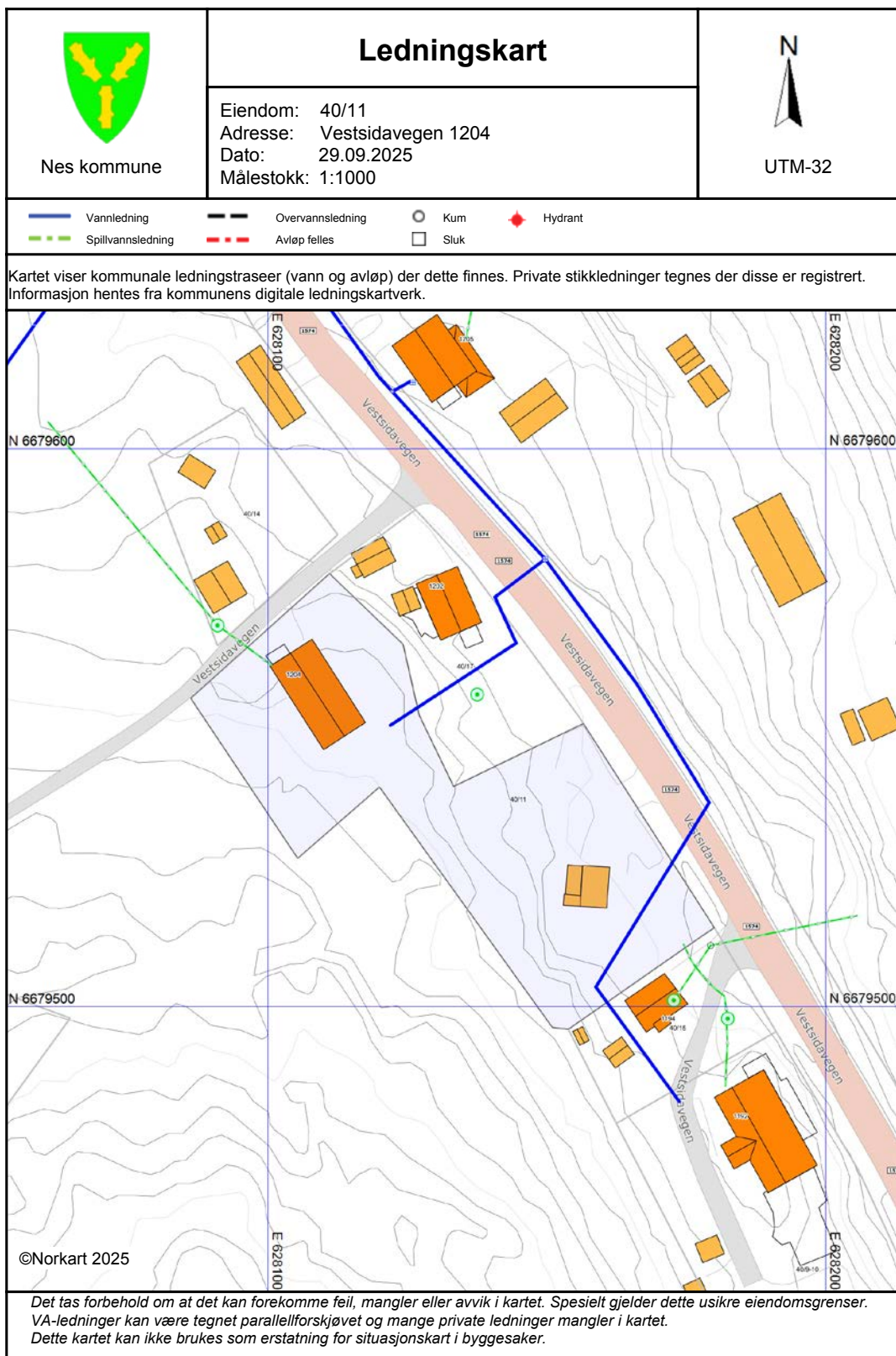
- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Gang- og sykkelveger
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

Scale: 20 m

Map Labels: 1574, 1205, 1202, 1204, 1194, 1192, Vestsidavegen, Vestsidavegen, Vestsidavegen, Vestsidavegen.

Copyright: © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met







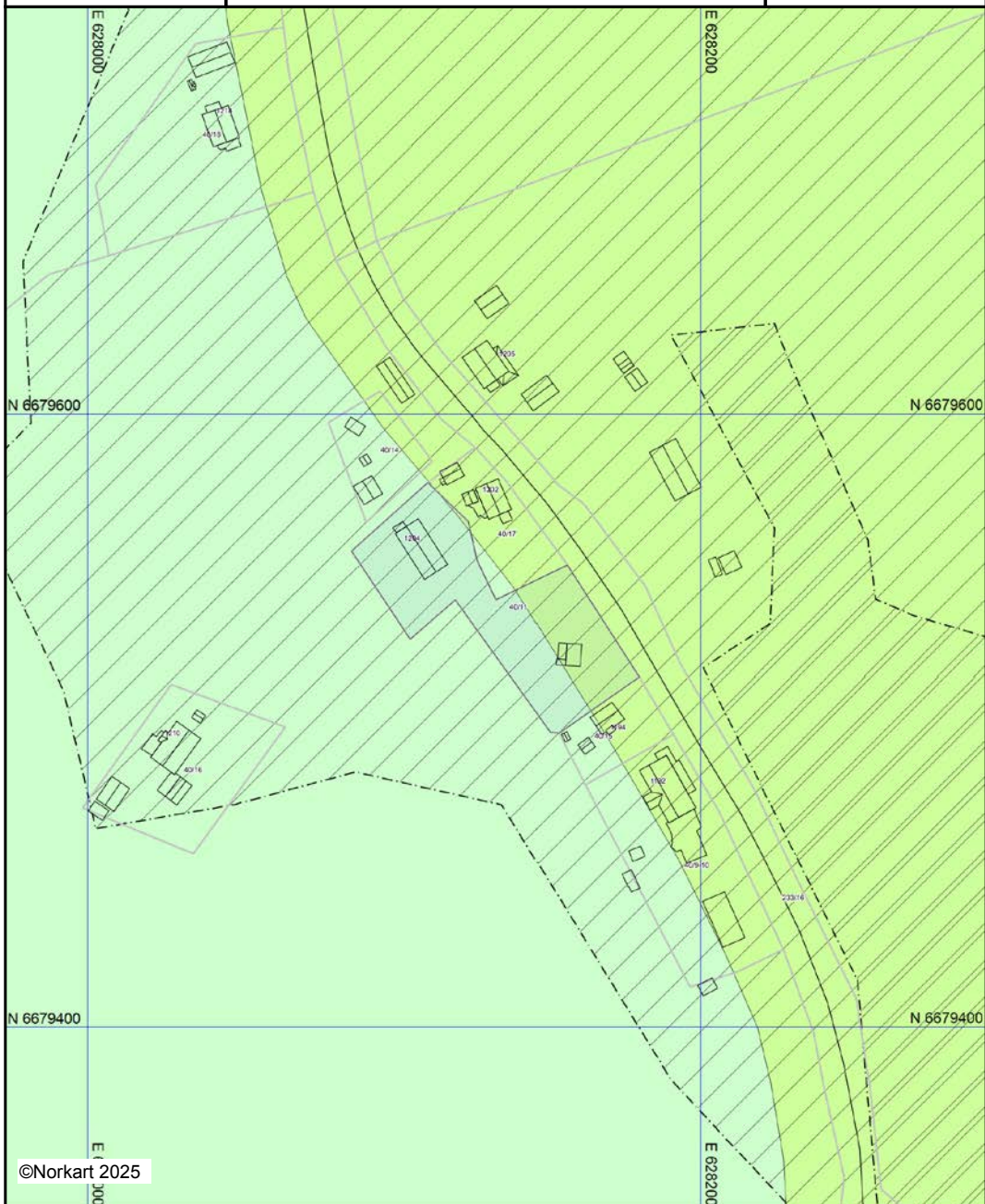
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/11
Adresse: Vestsidavegen 1204
Dato: 29.09.2025
Målestokk: 1:2000



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

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

 Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3228-40/11, Vestsidavegen 1204, 2162 BRÅRUD



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	22.09.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	22.09.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	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	28.03.2025	Ikke funnet	2.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	2.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.4 km
Flomfaresoner	22.09.2025	Ikke funnet	0.12 km
Forurenset grunn	22.09.2025	Ikke funnet	2.2 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	22.09.2025	Ikke funnet	1.3 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.09.2025	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	22.09.2025	Ikke funnet	43.1 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	46.5 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.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

22.09.2025

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

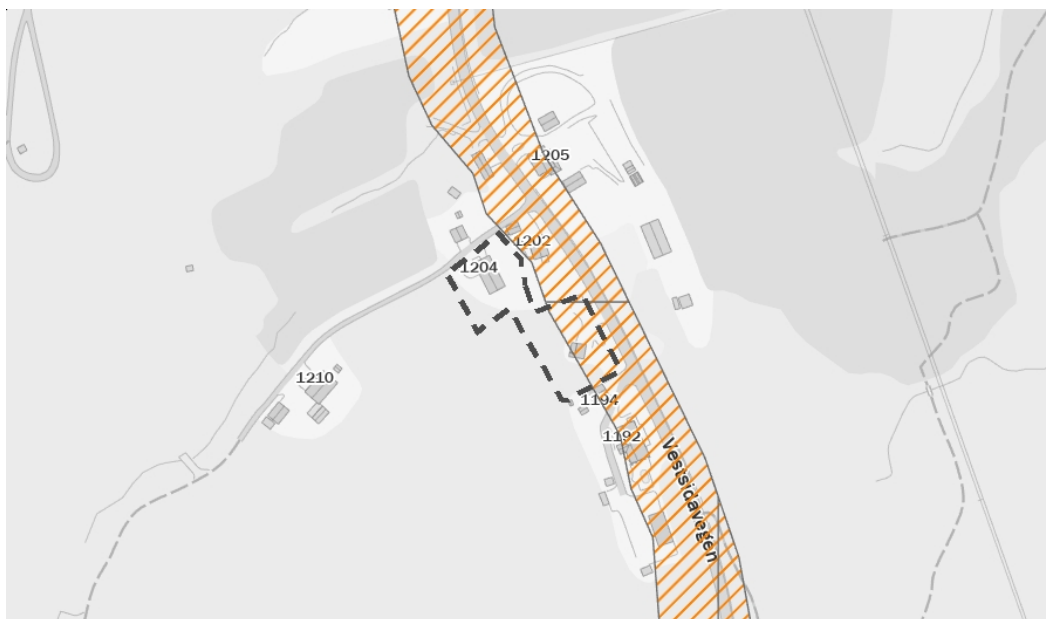
Beskrivelse

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:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



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 ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsgjennsnitt (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 støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støyzone.

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

Nabolagsprofil

Vestsidavegen 1204

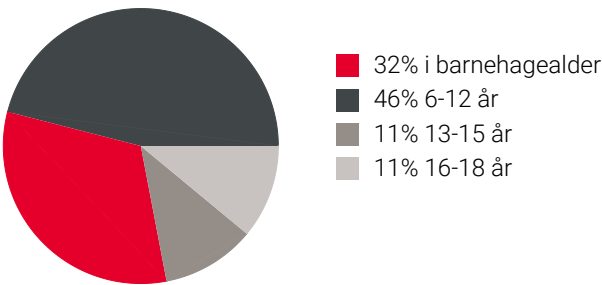
Offentlig transport

🚶 Bjørnli Linje 461	3 min 🚶 0.3 km
🚆 Dal stasjon Linje R13	12 min 🚆 12.3 km
✈ Oslo Gardermoen	23 min 🚆

Skoler

Hoppensprett barne- og ungdomsskole Br...	5 min 🚶 104 elever, 8 klasser 4 km
Eidsvoll videregående skole	15 min 🚶 700 elever 13.8 km
Hvam videregående skole	19 min 🚶 300 elever, 14 klasser 18.2 km

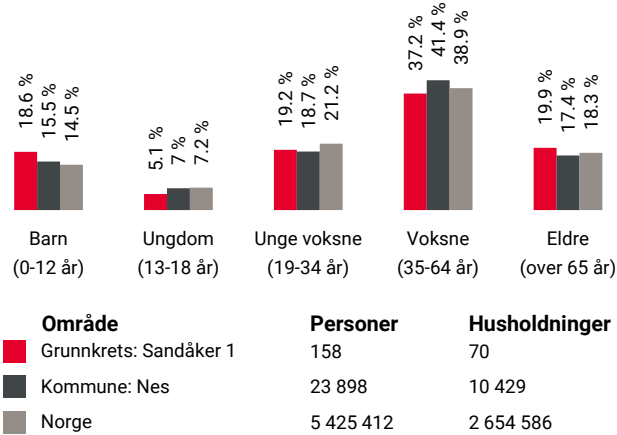
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Hoppensprett Brårud (0-5 år)	5 min 🚶 34 barn 4 km
Espira Fenstad barnehage (0-5 år)	9 min 🚶 70 barn 8.5 km
Hoppensprett Avd Nordkisa (0-5 år)	9 min 🚶 91 barn 8.7 km

Dagligvare

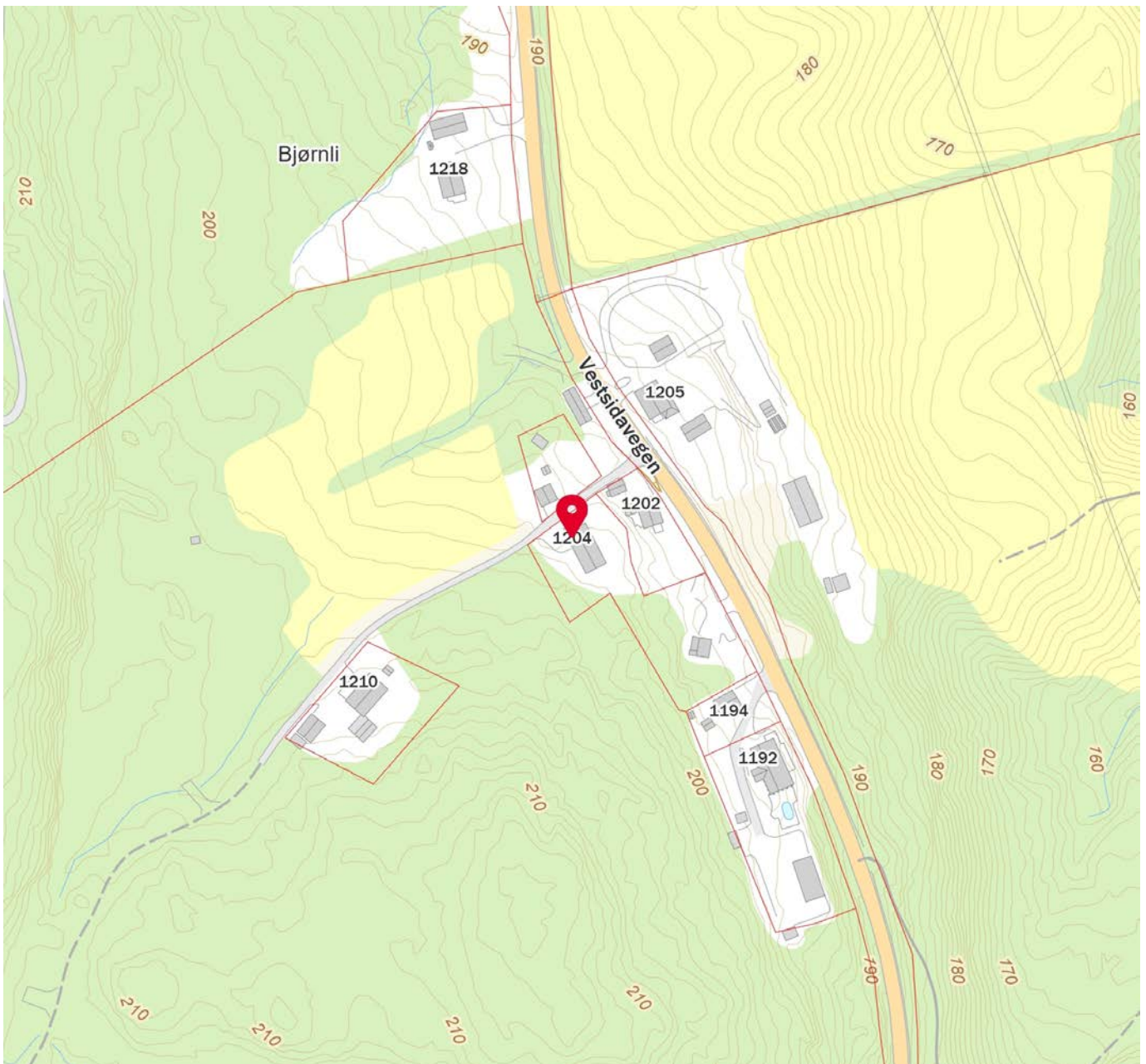
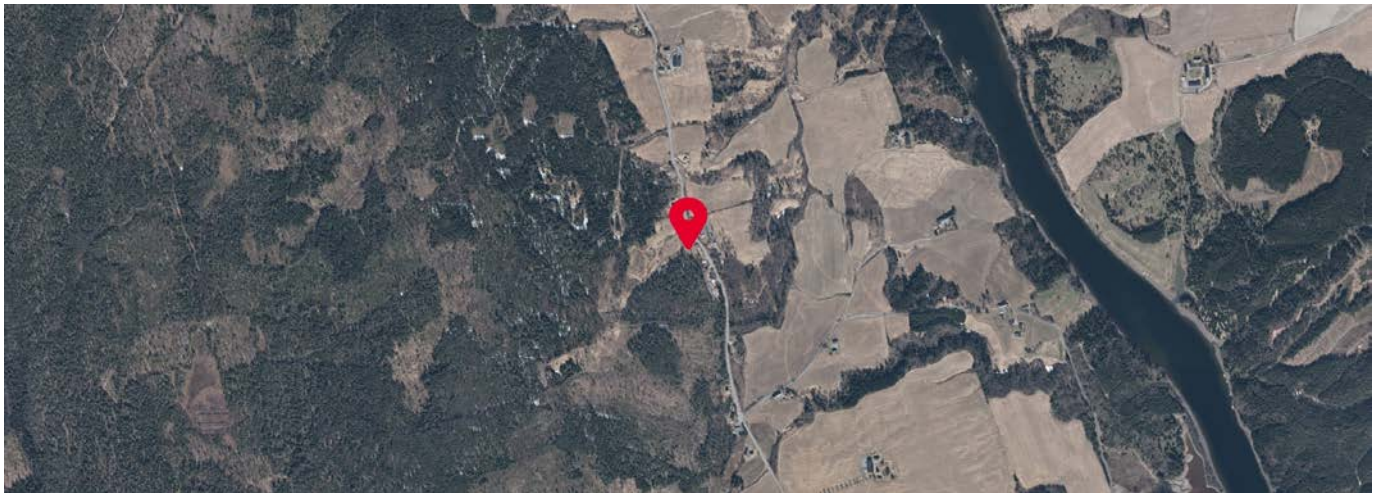
Joker Brårud PostNord, søndagsåpent	3 min 🚶 3.1 km
Joker Fenstad Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 7.2 km

Sport

🏈 Vestre Fenstad Vel - ballbinge Ballspill	3 min 🚶 2.6 km
🏈 Vestsiden stadion Fotball	3 min 🚶 2.7 km
🏊 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	12 min 🚶
🏊 Nes Arena Treningssenter	13 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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vestsidavegen 1204
2162 BRÅRUD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off

Oppdragsnummer:

Telefon: 975 26 138
E-post: eirik.off@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