

A photograph of a dining room. In the foreground, a table is set with a white tablecloth, wine glasses, water glasses, and plates of food. Two brown upholstered chairs are visible. In the background, a window with light-colored curtains is visible, with a brass lamp on the windowsill. A large, ornate crystal chandelier hangs from the ceiling. To the right, a brass candle holder with two lit candles and a vase of yellow roses are on the table.

aktiv.

Willy Moes veg 130, 2034 HOLTER

**Enebolig med sokkelleilighet i
rolig og familievennlig nabolag |
Nær marka, gode solforhold og
kort vei til Gardermoen**



Eiendomsmegler MNEF

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 590 000,-
Omkostn.: Kr 141 100,-
Total ink omk.: Kr 5 731 100,-
Selger: Nathalie Marie Hjelmerud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 191/191 kvm
Tomtstr.: 425.5 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 82, bnr. 248
Oppdragsnr.: 1205250329

Enebolig med sokkelleilighet i rolig og familievennlig

Velkommen til en flott enebolig med sokkelleilighet i Willy Moes veg 130, Holter. Beliggende i det familievennlige området Eltonåsen, tilbyr denne eiendommen nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer, og området er kjent for sin ro og trygghet, samt gode turmuligheter i marka.

Eneboligen er oppført i 2002 og har et innvendig bruksareal på 191 m² fordelt over to etasjer og en underetasje. Sokkelleiligheten gir en skattefri inntekt per i dag på 10.000,- pr. mnd. Huset har en praktisk planløsning med entré, stue, kjøkken, vaskerom og flere soverom. Uteplassen inkluderer en terrasse på 42 m², samt balkonger med adkomst fra stue og loftstue. Det er også bodplass og parkering på egen tomt.

Velkommen!



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 5 |
| Tilstandsrapport | 46 |
| Egenerklæring | 77 |
| Nabolagsprofil | 97 |
| Budskjema | 104 |



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 191 kvm

BRA totalt: 191 kvm

TBA: 59 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 63 kvm Entré/stue, soverom, kjøkken og bad. og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 68 kvm Entré/gang med trapp, vaskerom, bod og kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 60 kvm Loftstue, bod, bad, soverom og soverom 2 og soverom 3.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

42 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

7 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig

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-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.

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: 191m².

2.etasje: Loftstue, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, bod, kjøkken og stue.

Underetasje Sokkelleilighet: Entré/stue, soverom 1, bod 1, bod 2, kjøkken og bad.

BRA-e: 0m².

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 191m².

2.etasje: Loftstue, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, bod, kjøkken og stue.

Underetasje Sokkelleilighet: Entré/stue, soverom 1, bod 1, bod 2, kjøkken og bad.

TBA: 59m².

2.etasje: Balkong.

1.etasje: Entréveranda og balkong.

Underetasje Sokkelleilighet: Terrasse.

P-rom: 184m².

2.etasje: Loftstue, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, bod, kjøkken og stue.

Underetasje Sokkelleilighet: Entré/stue, soverom 1, kjøkken og bad.

S-rom: 7m².

2.etasje: Bod.

Underetasje Sokkelleilighet: Bod 1 og bod 2.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.21m - 2.38m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.34m.

Målt takhøyde i underetasje fra 2.32m - 2.34m.

2.etasje har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 60m² + AHL 6m² = GUA 66m².

Det gjøres oppmerksom på at gulvarealet inne på kneloft/blidloft ikke lagt til i GUA.

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 befaringdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Redskapsbod har ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Eneboligen har veggdeling/hjørner som vanskeligjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.

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 begrensinger, som rekkverk o.l.

Garasje / Uthus

Parkering på egen tomt.

Redskapsbod fra ukjent år.

Redskapsbod ble ikke oppmålt grunnet lav takhøyde og redskapsboden er ikke vurdert med tilstandsgrad.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

425.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt med belegningsstein i ankomstområde, opparbeidet gressplen. Kuppet natur tomt på baksiden av boligen.

Beliggenhet

Willy Moes veg 130 ligger i det attraktive nabolaget Eltonåsen. Nabolaget er kjent for sin ro og nærhet til marka, noe som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer, inkludert linje 400, 400E, 410 og 413, som har et stopp 10 minutters gange fra eiendommen. Jessheim stasjon ligger 18 minutter unna med bil, og Oslo Gardermoen kan nås på 19 minutter, noe som gjør pendling enkelt.

For familier er det flere skoler i nærheten, inkludert Eltonåsen skole for 1-7 klasse, som ligger kun 7 minutters gange unna. Nannestad ungdomsskole, Nannestad videregående og Jessheim videregående skole er også innen rimelig avstand, henholdsvis 15 og 16 minutter med bil.

Servicemuligheter er gode med dagligvarebutikker som Coop Extra Eltonåsen og Kiwi Holter innen 10 minutters gange. Jessheim Storsenter, med et bredt utvalg av butikker og tjenester, ligger 16 minutter unna med bil.

Nabolaget tilbyr også flere barnehager, som Eltonåsen friluftsbarnhage og Holter barnehage, begge innen kort avstand. For de som er aktive er det flotte rekreasjonsmuligheter i nærområde. Romeriksåsen byr på fantastiske friluftsmuligheter sommer som vinter.

Eltonåsen er et ideelt sted for de som ønsker en kombinasjon av rolig boligliv og nærhet til naturen, samtidig som man har enkel tilgang til byens fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Eltonåsen friluftsbarnhage - 8 min gange

Holter barnehage - 12 min gange

Lykkeliten naturbarnehage - 8 min kjøring

Skoler

Eltonåsen skole (1-7 kl.) - 7 min gange

Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) - 15 min kjøring

Nannestad videregående - 15 min kjøring

Jessheim videregående skole - 15 min kjøring

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført over to plan og en underetasje med sokkelleilighet.

Bygningen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire, men fundamentet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er i pusset betong fra byggeår, med synlig knoteplast stedvis.

Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon, men det antas at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende. Knoteplasten har stedvis glipper fra klemlisten. Ytterkledningen består av en tradisjonell

bindingsverkkonstruksjon med stående malt eller beiset trepanel. Det er observert stedvis svertesopp, tørrsprekker og avflassing på overflatene, samt råteskade på nedre del av panelbord og vannbord på baksiden av boligen. Boligen har et saltak teknet med takstein fra byggeåret. Undertaket er en trekonstruksjon med su-plater. Tilhørende elementskorstein er kledd med plastbelagt stål over tak. Takrenner og nedløp er utført i hvitlakkert stål. Etasjeskillerne er konstruert med trebjelkelag. Vinduer og balkongdører har malte trerammer med 2-lags isoleringsglass. Ytterdørene har glassfelt og en glattmalt overflate. Innvendige dører er hvitmalt fyllingsdører. Eiendommen har en balkong med adkomst fra loftstuen, en entréveranda, en balkong med adkomst fra stuen i første etasje, og en terrasse på baksiden. Alle er oppført i trekonstruksjon med terrassebord. Det er observert råteskadede terrassebord på

terrassen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre rom - Vaskerom vegger

Avvik: Våtromsplater på vegger på vaskerom er feil montert da de står direkte på gulvflisene, og veggplatene har bruksslitasje etter alder.

- Andre rom - Gulv

Avvik: Resterende gulv fremstår med bruksslitasje, stedvis knirk og noe slitemerker på overflaten.

- Andre rom - Vaskerom gulv

Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall på flisegulvet på vaskerommet og flisegulvet har bruksslitasje etter alder.

- Andre rom - Trapp

Avvik: Det mangler håndrekk på veggside i trappeløpet og det er stedvis knirk på enkelte trinn.

- Grunn og fundamenter - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Avvik: Knotoplasten har glippet fra klemlist stedvis og enkelte steder mangler det klemlist, dette medfører til at knotplast og grunnmur står fuktutsatt.

Drensrør har sklidd av nedløpet og må festes tilstrekkelig i nær fremtid.

- Terrengforhold

Avvik: Terreng er skrånet på langsider og baksiden og tilnærmet flatt på fremside av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

- Yttervegger

Avvik: Det er ikke tilstrekkelig lufting under ytterkledning rundt boligen.

Det er stedvis svertesopp på ytterkledning rundt hele boligen, noe tørrsprekker og avflassing av behandlet overflater.

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

- Vinduer og ytterdører

Avvik: Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og balkongdører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og at det er ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Vindu over badekar på bad i 2. etasje har fuktmerker grunnet kondens og det anbefales at treverket som står fuktutsatt følges opp med regelmessig kontroll og tilsyn.

Det mangler beslag på vannbrett på vannbord i etasjeskille utvendig. TG2 i grenseland til TG3.

Det er fuktsveller på nedre del av baderomsdører. Ytterdører har vær - og bruksslitasje med behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer.

- Tak - Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask.

Drensrør er ikke festet til nedløpet på langsiden av boligen.

- Tak - Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Avvik: Det er noe fuktskjolder og noe svertesopp på su-plater. Dette kan komme av kondens.

- Loft - Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: Det er fuktskjolder på su-plater. Dette kan komme av kondens.

Det er noe museekskremer på isolasjonen stedvis.

- Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: Det er mye tørrsprekker på terrassebord og håndrekk, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Det er mye tørrsprekker på terrassebord, trapp og håndrekk, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Det er mye tørrsprekker på terrassebord, trapp og håndrekk, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Det mangler håndrekk og rekkverk i trapp ned til hagen.

Det er mye tørrsprekker på terrassebord, trapp og håndrekk, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Det mangler håndrekk og rekkverk i trapp og det er ett løst trinn i trappen.

Det ble målt ett motfall på terrassen. Terrasser og balkonger skal ha ett fall for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

- Våtrom - Bad i 2.etasje - Overflate vegger og himling

Avvik: Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje etter alder og bruk.

Avløpsrør tilkoblet under badekar ligger langs gulvet uten fall og renner ut i dusjsonen.

Vindu over badekar på bad i 2.etasje har fuktmerker grunnet kondens og det anbefales at treverket som står fuktutsatt følges opp med regelmessig kontroll og tilsyn.

- Våtrom - Bad i 2.etasje - Overflate gulv

Avvik: Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet mellom badekar og servant er mer eller mindre i vater.

Gulvfliser fremstår i ok stand men det er stedvis kalkrester, gule fuger og silikon i innhjørner, og mellom gulvfliser og veggfliser har stedvis glipper og svertesopp.

- Våtrom - Bad i 2.etasje - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. Ukjent membransløsning.

- Våtrom - Bad i underetasje - Overflate vegger og himling

Avvik: Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje etter alder og bruk.

Sokkelen på dusjnisen er tett i bunnen, dette hindrer lekkasjevann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluket.

- Våtrom - Bad i underetasje - Overflate gulv

Avvik: Deler av gulvet utenfor dusjsonen er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate.

Gulvfliser fremstår med bruksslitasje og det er stedvis kalkrester, gule fuger og silikonen i innehjørner, og mellom gulvfliser og veggfliser har stedvis glipper og svertesopp.

- Våtrom - Bad i underetasje - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk.

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. Ukjent membransløsning.

- Kjøkken - Kjøkken i 1.etasje

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

- Kjøkken - Kjøkken i underetasje

Avvik: Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen, vegger, tak/himlinger fremstår i grei stand med noe bruksslitasje på kjøkkeninnredning og benkeplate.

- Rom under terreng - Entre/stue, 2 stk boder og soverom - Veggene og himlingens overflater

Avvik: Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand med noe bruksslitasje.

- Rom under terreng - Entre/stue, 2 stk boder og soverom - Gulvets overflate

Avvik: Laminatgulv på soverom og flisegulv i entre fremstår med bruksslitasje.

- VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Avløpsrør tilkoblet under badekar ligger på langs gulvet uten fall og renner ut i dusjsonen.

Det er ikke veggspalte under rørstokkskap på vaskerommet.

- VVS - Varmtvannsbereder

Avvik: Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år.

- VVS - Ventilasjon

Avvik: Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger.

Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventet levetid.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Yttervegger

Avvik: Det er råteskade på nedre del av panelbord og på vannbord i etasjeskillere på baksiden av boligen.

- Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: Det er flere råteskadede terrassebord og terrassebordene er skrudd med feil skruer som ruster.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Andre rom - Garderobeskap

Avvik: Garderobeskap er ikke satt tilstandsgrad på.

- Grunn og fundamenter - Radon

Avvik: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

- Tak - Skorstein

Avvik: det fremlegges ingen dokumentasjon på utført tilsyn.

- Tak - Peisovn

Avvik: det fremlegges ingen dokumentasjon på utført feiing.

- Balkonger, verandaer og lignende - Provisorisk trapp

Avvik: Det settes ikke tilstandsgrad på trappen.

- Tilleggsopplysninger - Støttemur

Avvik: Det settes ikke tilstandsgrad på støttemur.

- Våtrom - Bad i 2.etasje - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Det ble ikke foretatt hull boring, da stenderfinner varslet om forstyrrelser fra

andre installasjoner i nærheten. Ved en hull boring der kan det føre til skade på strømkabler.

- Våtrom - Bad i underetasje - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Det ble ikke foretatt hull boring fra tilstøtende rom (bod), grunne at rommet var fult og brukt til oppbevaring og lagring på befaringsdagen.

- Kjøkken - Kjøkken i 1.etasje - Hvitevarer

Avvik: Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

- Kjøkken - Kjøkken i 1.etasje - Sokkel

Avvik: Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

- Kjøkken - Kjøkken i underetasje - Hvitevarer

Avvik: Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

- Kjøkken - Kjøkken i underetasje - Sokkel

Avvik: Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

- Rom under terreng - Entre/stue, 2 stk boder og soverom - Boder

Avvik: Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket på befaringsdagen.

- VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør - Utekran

Avvik: Utekran er ikke vurdert.

- VVS - Varmtvannsbereder

Avvik: varmtvannsberederen ble ikke inspisert grunnet at innkassingen mangler inspeksjonsluke og buter i rør.

- VVS - Varmesentraler

Avvik: Panelovner, varmekabler, varmepumpe og peisovn er ikke funksjonstestet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Utbedret på oppdrag fra forsikringsselskapet, If.

Beskrivelse: I forbindelse med ekstremværet "Hans" i 2023 kom det vann ned i kjellerleiligheten. Deler av veggen på kjøkkenet ble byttet og det ble lagt nytt gulv i kjøkken og stue. Utbedret på oppdrag fra forsikringsselskapet, If.

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

Ja

Beskrivelse: Leilighet i kjeller

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 60 kvm: Loftstue, bod, bad, soverom og soverom 2 og soverom 3.

TBA 7 kvm: Terasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 68 kvm: Entré/gang med trapp, vaskerom, bod og kjøkken og stue.

TBA 10 kvm: Terasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 63 kvm: Entré/stue, soverom, kjøkken og bad. og 2 boder

TBA 42 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken i 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2002 med malte profilerte fronter og skuffer, og laminatbenkeplate med overlimt vask og 1-greps blandebatteri. Det er fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som stekeovn, keramisk koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken i underetasje:

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer, og lakkert heltre benkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri. Det er fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som komfyr med keramisk koketopp og frittstående kombi kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad i 2. etasje:

Bad fra 2002 med fliser på gulv og vegger, og malt/lasert trepanel i himling. Gulvet har varmekabler. Badet er utstyrt med servant med 2-greps blandebatteri, servantskap med beiset profilerte fronter, badekar med vegghengt dusj og 3-greps blandebatteri, vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri med glassdør og glassbyggesteinvegg, vegghengt speil med lys og WC på sokkel. Det er elektrisk vifte i tak/himling.

Bad i underetasje:

Bad fra 2002 med fliser på gulv og vegger, og malt/lasert trepanel i himling. Gulvet har

varmekabler. Badet er utstyrt med servant med 1-greps blandebatteri, servantskap med malte profilerte fronter, veggengt speilskap med lys, veggengt dusj med 1-greps blandebatteri og skyvbare glassdører, og WC på sokkel. Det er elektrisk vifte på vegg. Varmtvannsbereder er plassert på badet.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte plater, fliser og malt gips.

Himling: Malte tak-ess plater og malt/lasert trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannrør i plast, metall og kobber fra byggeåret. Stoppekran er plassert på vaskerom, rørstokkskap og under kjøkkenbenk. Rørstokkskap på bad i underetasjen og på vaskerom i 1.etasje.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast og metall fra byggeåret.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilering igjennom vinduspalter, baderomsvifte på begge bad, naturlig avtrekker på vaskerom og kjøkkenventilator med avtrekk ut på begge kjøkken.

- Varmtvannstank: OSO varmtvannsbereder fra 2003 plassert på bad i underetasjen. Det er også en innkassert varmtvannsbereder på vaskerom.

- Oppvarming: Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på stue i 1.etasje og stue i underetasje, varmekabler på vaskerom og på begge bad, varmepumpe på stue i 1.etasje og panelovner på enkelte rom.

- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg installert i 2002. Sikringsskap er plassert på vegg i gang i 1.etasje med automatsikringer med jordfeilbryter og 12 fordelingskurser. Et sikringsskap er plassert på vegg i bod i underetasjen med automatsikringer med jordfeilbryter og 12 fordelingskurser.

- Branntekniske forhold: Det mangler røkvarsler/brannalarm i underetasjen.

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

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Malt vegger og lagt tapet på enkelte rom i 2022/2023

- Lagt nytt gulv i stue 1.etasje i 2022/2023
- I forbindelse med ekstremværet (Hans) i 2023 kom det vann ned i kjellerleiligheten. Deler av veggen på kjøkkenet ble byttet og det ble lagt nytt gulv i kjøkken og stue.

Parkering

Boligen på Willy Moes veg 130 har muligheter for parkering på egen tomt.

Forsikringselskap og Polisenummer

If, polisenummer

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Peisovn på stue i 1.etasje og stue i underetasjen, varmekabler på vaskerom og på begge bad. Varmepumpe på stue i 1.etasje og panelovner på enkelt rom.

Energimerke

C

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 590 000

Omkostninger kjøper

5 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

139 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

141 100 (Omkostninger totalt)

158 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

160 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 731 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 748 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 750 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 170 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp fastgebyr: kr 5109,68

Avløpsgebyr à konto: kr 1811,73

Renovasjon grunngebyr: kr 5024,00

Restavfall 240 liter: kr 3181,00

Vannmålerleie: kr 455,40

Feiegebyr per pipeløp uten mva: kr 393,00

Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva: kr 195,00

Totalt: kr 16169,81

Boligen er tilknyttet privat vannverk og kostnader til privat vann tilkommer opplyst beløp for kommunale avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 263 119 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 052 477 for år 2023

Andre utgifter

I tillegg til offentlige/ kommunale avgifter kommer kostnader ifb strøm, forsikring, tv/ internett, velavgift, vedlikehold, privat vann, brøyting/ strøing mm. Listen er ikke uttømmende.

Velforening

Eltonåsen Velforening

Tilbud om 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 82, bruksnummer 248 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

20.08.1999 - Dokumentnr: 7824 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:82 Bnr:193

FRIST FOR UTSTEDELSE AV MÅLEBREV: 10.08 2002

01.01.2020 - Dokumentnr: 553507 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0238 Gnr:82 Bnr:248

01.01.2024 - Dokumentnr: 260386 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3036 Gnr:82 Bnr:248

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 'enebolig m/ hybelleilighet' datert 16.06.2006.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.06.2006.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Eltonåsen 1 (plan-ID G-07). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til konsentrert småhusbebyggelse innenfor feltnavn F7.. 27.12.1982

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2018-2035, med ikrafttredelse 14.05.2019. Et delareal på 426 kvm er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (plan-ID KP2023-2040), som har status som planforslag.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H910 i kommuneplanen, som angir at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.

Berørte datasett:

FKB-AR5, Løsmasser N50/N250, Mulighet for marin leire, Naturtyper i Norge - landskap, Naturtyper på land (NiN), Radon, SR16 - Skogressurskart 16x16 meter, Tettsteder, Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd, Verneplan for vassdrag

Adgang til utleie

Eiendommen har en to-roms utleieleilighet i sokkel som kan leies ut som selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt 50 000 for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 500 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 23 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Ansvarlig megler bistås av

Vibeke Voksøy

Eiendomsmegler MNEF

vibeke.voksoy@aktiv.no

Tlf: 402 23 800

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023

Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

14.04.2026

































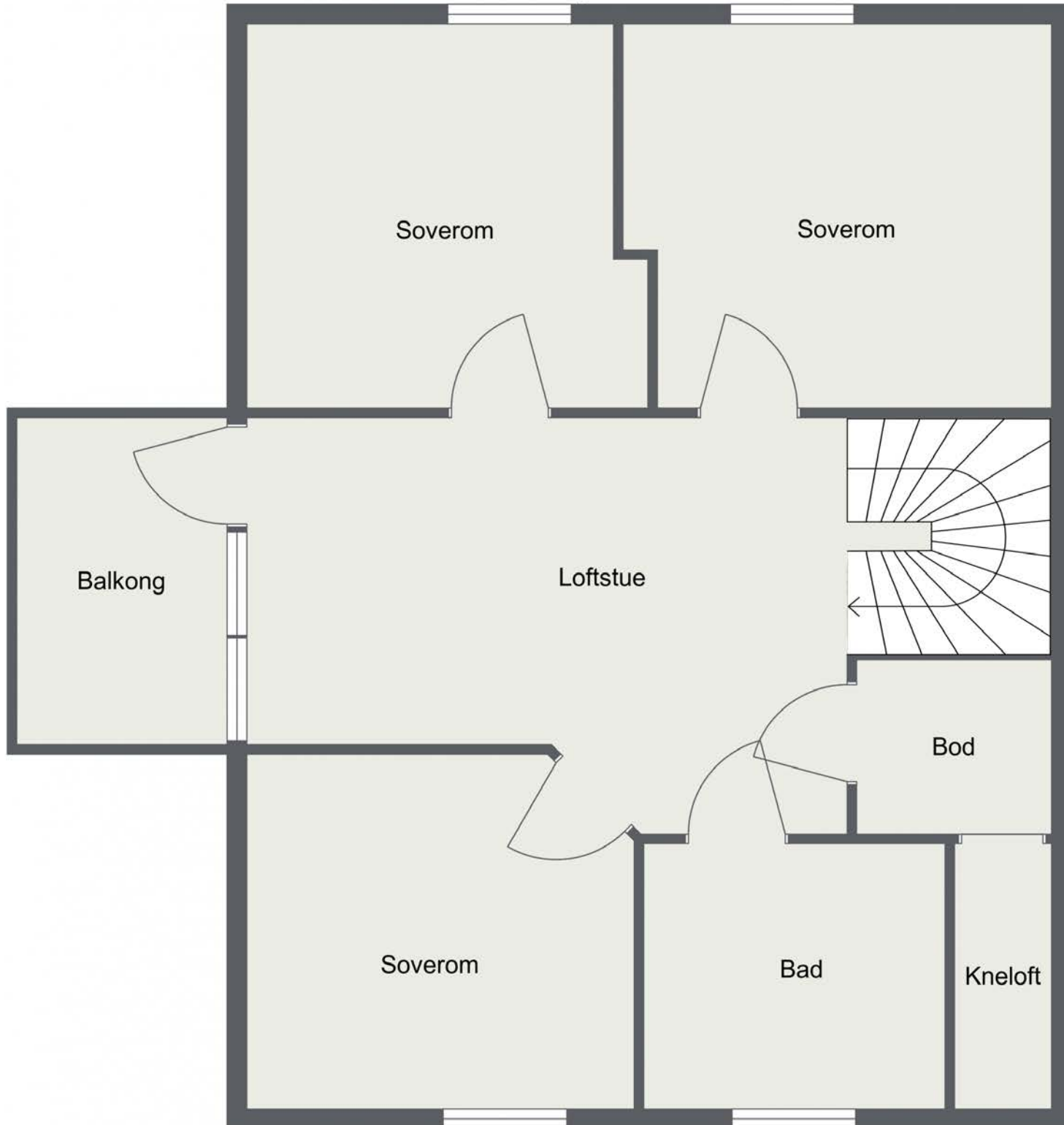




1. Etasje

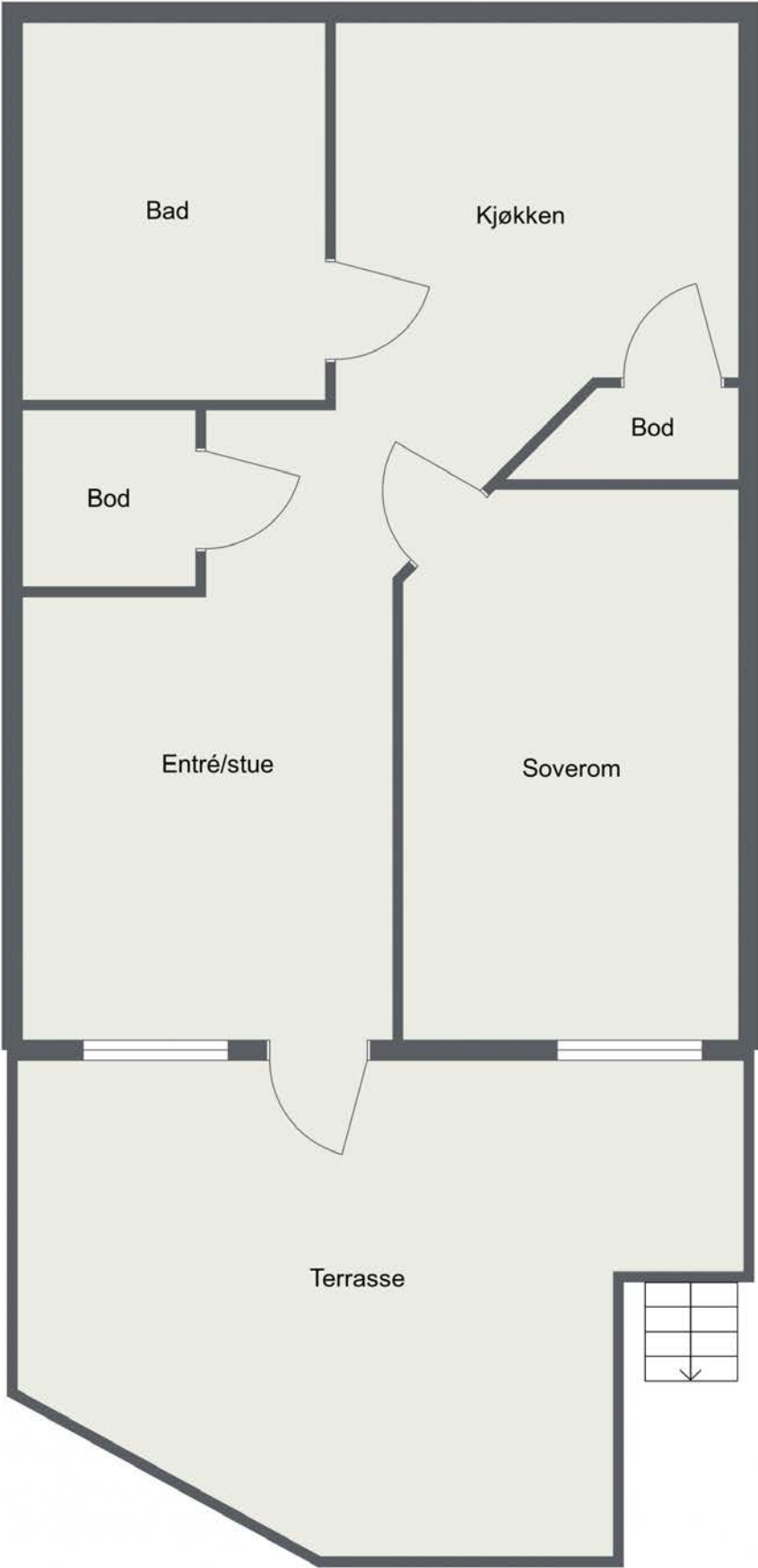


Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målsatt og avvik kan forekomme



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

Underetasje



Vedlegg

Enebolig med sokkelleilighet
 Willy Moes veg 130
 2034 Holter



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|----|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 1 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 19 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 2 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:
 Takstmann
August Magnus
 Dato: 11/11/2025

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 takstmenn. 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 takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens 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 takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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

Egenerklæringskjema 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

| | |
|-------|--|
| TG 0 | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader. |
| TG 1 | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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 | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p> |
| TG iu | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:82, Bnr: 248 |
| Hjemmelshaver: | Nathalie Marie Hjelmerud |
| Seksjonsnr: | |
| Festenr: | |
| Andelsnr: | |
| Tomt: | 426 m ² |
| Konsesjonsplikt: | Nei |
| Adkomst: | OFFENTLIG |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Regulering: | Boligbebyggelse-Nåværende |
| Offentl. avg. pr. år: | Kr 15 143,50 i 2024 |
| Forsikringsforhold: | IF forsikring |
| Ligningsverdi: | Ikke fremlagt |
| Byggeår: | 2002 |

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

31.10.2025

Overskyet/regn og 11 plussgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og 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.

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.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte rom som boder inne i boligen var brukt til oppbevaring og lagring på befaringdagen, noe som vanskeliggjorde inspeksjonen og rommene kan ha avvik som ikke ble avdekket på befaringdagen på vegger, tak/himlinger og gulv.
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persienner 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 bygningsesakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Nathalie Marie Hjelmerud

Tilstede under befaringen:

Nathalie Marie Hjelmerud

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med belegningsstein i ankomstområde, opparbeidet gressplen. Kuppet natur tomt på baksiden av boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 2002 over 2 plan og underetasje med sokkelleilighet. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand med noe behov for oppgraderinger av bad og vaskerom. Det ble avdekket strakstiltak som råteskade på terrassebord og på ytterkledingen på baksiden av boligen. 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. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på stue i 1.etasje og stue i underetasjen, varmekabler på vaskerom og på begge bad. Varmepumpe på stue i 1.etasje og panelovner på enkelt rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 31.10.2025
- Megler (kommunale opplysninger)
- Byggetegninger fra byggeår
- Egenerklæringsskjema 10.11.2025
- Ferdigattest 16.06.2006

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

2.etasje vegger: Malt og ubehandlet gips, fliser, malt trepanel og tapet.
 2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte MDF plater.
 2.etasje gulv: Laminat og fliser.

1.etasje vegger: Tapet, våtromsplater og malt trepanel.
 1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte tak-ess plater.
 1.etasje gulv: Fliser og laminat.

Underetasje vegger: Malt trepanel, malt gips og fliser.
 Underetasje tak/himlinger: Malt trepanel og malt gips.
 Underetasje gulv: Laminat og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Loftstue, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.
 1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, bod og stue.

Det gjøres oppmerksom på at rom som bad, kjøkken og rom under terreng ikke er vurdert under dette punktet, men har egne punkter lenger ned i rapporten.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen, det er små merker på vegger etter gamle veggfester og bilder, det er små merker i tak/himlinger stedvis i (gang). TG1
 Våtromsplater på vegger på vaskerom er feil montert da de står direkte på gulvflisene, og veggplatene har bruksslitasje etter alder. TG2

Gulv i stuer fremstår i god stand på befaringsdagen. TG1
 Resterende gulv fremstår med bruksslitasje, stedvis knirk og noe slitemerker på overflaten. TG2
 Det er ikke tilstrekkelig fall på flisegulvet på vaskerommet og flisegulvet har bruksslitasje etter alder. TG2

Trapp med malte trinn, sidevanger og rekkverk fra 1.etasje opp til 2.etasje.
 Det mangler håndrekk på veggside i trappeløpet og det er stedvis knirk på enkelte trinn. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktstøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i begge etasjer i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1
 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 og i entre på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 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:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Malt vegger og lagt tapet på enkelte rom i 2022/2023
- Lagt nytt gulv i stue 1.etasje i 2022/2023

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 måleverdige.

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 m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 2.etasje | 60 | | | 7 | | |
| 1.etasje | 68 | | | 10 | | |
| Underetasje | 63 | | | 42 | | |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | 191 | 0 | 0 | 59 | | |
| SUM BRA | 191 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

BRA-i:

191m².

2.etasje: Loftstue, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, bod, kjøkken og stue.

Underetasje sokkelleilighet: Entré/stue, soverom 1, bod 1, bod 2, kjøkken og bad.

BRA-e:

0m².

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-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.
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: 191m2.

2.etasje: Loftstue, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, bod, kjøkken og stue.

Underetasje Sokkelleilighet: Entré/stue, soverom 1, bod 1, bod 2, kjøkken og bad.

BRA-e: 0m2.

BRA-b: 0m2.

Sum BRA: 191m2.

2.etasje: Loftstue, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, bod, kjøkken og stue.

Underetasje Sokkelleilighet: Entré/stue, soverom 1, bod 1, bod 2, kjøkken og bad.

TBA: 59m2.

2.etasje: Balkong.

1.etasje: Entréveranda og balkong.

Underetasje Sokkelleilighet: Terrasse.

P-rom: 184m2.

2.etasje: Loftstue, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, bod, kjøkken og stue.

Underetasje Sokkelleilighet: Entré/stue, soverom 1, kjøkken og bad.

S-rom: 7m2.

2.etasje: Bod.

Underetasje Sokkelleilighet: Bod 1 og bod 2.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.21m - 2.38m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.34m.

Målt takhøyde i underetasje fra 2.32m - 2.34m.

2.etasje har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 60m2 + AHL 6m2 = GUA 66m2.

Det gjøres oppmerksom på at gulvarealet inne på kneloft/blidloft ikke lagt til i GUA.

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.

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

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

Redskapsbod har ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Eneboligen har veggdeling/hjørner som vanskeliggjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.

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 bruksenhetene.

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

GARASJE / UTHUS:

Parkering på egen tomt.

Redskapsbod fra ukjent år.

Redskapsbod ble ikke oppmålt grunnet lav takhøyde og redskapsboden er ikke vurdert med tilstandsgrad.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.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.

11/11/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det er ikke 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 over marin leire.

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

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig.
TGIU

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

Grunnmur i pusset betong fra byggeår med synlig knoteplast stedvis.

Knoteplasten har glippet fra klemlist stedvis og enkelte steder mangler det klemlist, dette medfører til at knoteplast og grunnmur står fuktutsatt. TG2 Det må påberegnes å feste knoteplast tilstrekkelig i nær fremtid. Ellers fremstår grunnmuren i grei stand.

Det er en begrensning at selve drenering/fuksikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

Drensrør har sklidd av nedløpet og må festes tilstrekkelig i nær fremtid. Se også punkt 4.1

Det anbefales å spyle drensrør ved et eierskifte.

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 drencledninger er 20 - 60 år.

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

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



©mstr.no

Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

Merknader:**TG 2 1.3 Terrengforhold**

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengtet er skrånet på langsider og baksiden og tilnærmet flatt på fremside av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

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 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 påvist 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 2002 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befarings i 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. Isolasjonen og mengde i yttervegger og tak kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Det er ikke tilstrekkelig lufting under ytterkledning rundt boligen. TG2

Det er stedvis svertesopp på ytterkledning rundt hele boligen, noe tørrsprekker og avflassing av behandlet overflater.

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

Det er råteskade på nedre del av panelbord og på vannbord i etasjeskillere på baksiden av boligen. TG3 Det må påberegnes å skifte ut råteskadet panelbord på ytterkledningen og vannbord i nær fremtid.

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

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 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2001/2002.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringdagen.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og balkongdører. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og balkongdører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og at det er ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Vindu over badekar på bad i 2.etasje har fuktmerker grunnet kondens og det anbefales at treverket som står fuktutsatt følges opp med regelmessig kontroll og tilsyn. TG2

Det mangler beslag på vannbrett på vannbord i etasjeskille utvendig. TG2 i grenseland til TG3. Se også punkt 2.1

Ytterdører med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra byggeår.

Innvendige hvitmalt fyllingsdører antatt fra byggeår.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, det er fuktsveller på nedre del av baderomsdører. Ytterdører har vær- og bruksslitasje med behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. 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 lakkering 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 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 2002.

Befaring ble utført fra bakkeplan og i fra takluke opp til krypeloft.

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

Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2

Ellers fremstår yttertaket i fra bakkeplan i grei stand.

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål fra 2002.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger.

Drensrør er ikke festet til nedløpet på langsiden av boligen. TG2 Det må påberegnes å feste drensrøret til nedløpet i nær fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 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.

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

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekkes med takstein og undertak i trekonstruksjon og su-plater fra 2002.

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

Det er noe fuktskjolder og noe svertesopp på su-plater. TG2 Dette kan komme av kondens, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Ellers fremstår undertaket i grei stand i fra takluke.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Ellers fremstår skorsteinen i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på utført tilsyn. TGIU

Peisovn på stue i 1.etasje og i stue i underetasje.

Peisovnen fremstår i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på utført 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 omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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 utskifting av huntonit su-plater er ca. 60 år.



5. Loft

TG 2 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 i 2.etasje.

Befaring ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke, grunnet at kryploft ikke har gangbart gulv.

Det er fuktskjolder på su-plater. TG2 Dette kan komme av kondens, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er noe museekskremer på isolasjonen stedvis. TG2

Ellers fremstår kryploftet i grei stand fra takstige.

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 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TBA:

Balkong på 7m² med adkomst via loftstue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Det er mye tørrsprekker på terrassebord og håndrekke, TG2 terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Entréveranda på 5m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Det er mye tørrsprekker på terrassebord, trapp og håndrekke, TG2 terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Balkong på 5m² med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Det er mye tørrsprekker på terrassebord, trapp og håndrekke, TG2 terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det mangler håndrekke og rekkverk i trapp ned til hagen. TG2 Det må påberegnes å montere rekkverk og håndrekker i nær fremtid.

Terrasse på 42m² på baksiden av boligen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Det er mye tørrsprekker på terrassebord, trapp og håndrekke, TG2 terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Det er flere råteskadede terrassebord og terrassebordene er skrudd med feil skruer som ruster. TG3 Det må påberegnes å utskifte råteskadede terrassebord i nær fremtid.

Det mangler håndrekker og rekkverk i trapp og det er ett løst trinn i trappen. TG2 Det må påberegnes å etablere rekkverk og håndrekker i nær fremtid.

Det ble målt ett motfall på 10mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Det er en provisorisk trapp i hagen som ikke holder dagens krav til trapper og enkelte av steinene er løse. TGIU Det settes ikke tilstandsgrad på trappen.

Det må påberegnes å etablere nye trapp i nær fremtid.

Se også punkt om tilleggsopplysninger lengere ned i rapporten, det angår tilstanden på støttemur. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

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



7. Våtrom

7.1 Bad i 2.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- 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: Fliser.
Tak/himling: Malt/lasert trepanel.

Bad fra 2002 inneholder:

- Servant med 2-greps blandebatteri og servantskap med beiset profilerte fronter.
- Badekar med vegghengt dusj og 3-greps blandebatteri.
- vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri med glassdør og glassbyggesteinvegg.
- Vegghengt speil med lys.
- WC på sokkel.
- Elektrisk vifte i tak/himling. Se punkt 10.5

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje etter alder og bruk. TG2

Avløpsrør tilkoblet under badekar ligger langs gulvet uten fall og renner ut i dusjsonen. TG2. Se punkt 10.1

Vindu over badekar på bad i 2. etasje har fuktmerker grunnet kondens og det anbefales at treverket som står fuktutsatt følges opp med regelmessig kontroll og tilsyn. TG2 Se også 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 klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

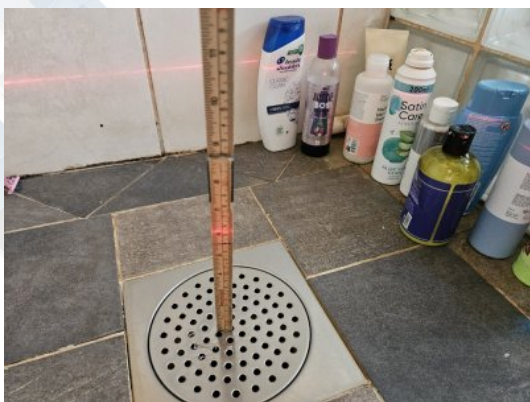
Gulv: Fliser med varmekabler fra 2002.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 10mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet mellom badekar og servant er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate.

Gulvfliser fremstår i ok stand men det er stedvis kalkrester, gule fuger og silikon i innhjørner, og mellom gulvfliser og veggfliser har stedvis glipper og svertesopp. TG2 Det anbefales å legge nye silikon i nær fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran. Det er synlig mansjett under klemring.

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da stenderfinner varslet om forstyrrelser fra andre installasjoner i nærheten. Ved en hull boring der kan det føre til skade på strømkabler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2 Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

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



7.2 Bad i underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt/lasert trepanel.

Bad fra 2002 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte fronter.
- Vegghengt speilskap med lys.
- Vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri og skyvbare glassdører.
- WC på sokkel.
- Elektrisk vifte på vegg.
- Varmtvannsbereider. Se punkt 10.2

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje etter alder og bruk. TG2

Sokkelen på dusjnisen er tett i bunnen, dette hindrer lekkasjevann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluket. TG2

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 klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2002.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 20mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen men deler av gulvet utenfor dusjsjonen er mer eller mindre i vater. TG2 Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate.

Gulvfliser fremstår med bruksslitasje og det er stedvis kalkrester, gule fuger og silikon i innhjørner, og mellom gulvfliser og veggfliser har stedvis glipper og svertesopp. TG2 Det anbefales å legge ny silikon i nær fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktøkning inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring fra tilstøtende rom (bod), grunne at rommet var fullt og brukt til oppbevaring og lagring på befaringdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen.

TG2 Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken i 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2002

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: Laminat.

Kjøkken fra 2002 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og 1-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, keramiskkoketopp, oppvaskmaskin og 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 monterte i nær fremtid. (Ikke ett krav fra oppføringstidspunktet).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. 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 laminatgulv er 10 - 20 år.

8.2 Kjøkken i underetasje

TG 2 8.2 Kjøkken i underetasje

Vanninstallasjonen er fra 2002

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: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra ukjent år.

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Lakkert heltre benkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkoketopp 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 montere i nær fremtid. TG2

Kjøkkeninnredningen, vegger, tak/himlinger fremstår i grei stand med noe bruksslitasje på kjøkkeninnredning og benkeplate. 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 og trepanel er 6 - 10 år.

9. Rom under terreng

9.1 Entre/stue, 2 stk boder og soverom

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Underetasje vegger: Malt trepanel, malt gips og fliser.

Underetasje tak/himlinger: Malt trepanel og malt gips.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand med noe bruksslitasje. TG2

Det gjøres oppmerksom på at vegger og tak/himlinger ikke ble inspisert inne i boder, grunnet at boder var benyttet til oppbevaring og lagring (fulle) på befaringsdagen. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket på befaringsdagen

Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Underetasje gulv: Laminat og fliser.

Laminatgulv på stue og kjøkken fremstår i god stand. TG1

Laminatgulv på soverom og flisegulv i entre fremstår med bruksslitasje. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, men det ble fuktmålt der hvor det tidligere er hull boret i yttervegg. Det ble målt normale fuktverdier i bunnsvill på 11.5 vekt-%. TG1

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

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeåret.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på begge bad og på vaskerom. .
- Sluk i vaskerom og på begge bad og på vaskerom.
- Stoppekran plassert på vaskerom, rørstokkskap og under kjøkkenbenk.
- Rørstokkskap på bad i underetasjen og på vaskerom i 1.etasje.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom i 1.etasje og på bad i underetasjen.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Avløpsrør tilkoblet under badekar ligger på langs gulvet uten fall og renner ut i dusjsonen. TG2

Det er ikke veggspalte under rørstokkskap på vaskerommet. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

- 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 2003
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder plassert på bad i underetasjen.

Innkassert varmtvannsbereder på vaskerom, varmtvannsberederen ble ikke inspisert grunnet at innkassingen mangler inspeksjonsluge og butter i rør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert på bad i underetasjen, varmtvannsberedere har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2

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

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på stue i 1.etasje og stue i underetasje, varmekabler på vaskerom og på begge bad. Varmepumpe på stue i 1.etasje og panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe og peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid.
 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.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har naturlig ventilering igjennom vinduspalter, badromsvifte på begge bad, naturlig avtrekker på vaskerom og kjøkkenventilator med avtrekk ut på begge kjøkken.

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 vaskerommet.

Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom badromsdører og dørterskel. TG2. Det er ett 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 elektriske anlegget ble installert i 2002

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige 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 nr. 1 plassert på vegg i gang 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 12 fordelingskurser.

Sikringsskap nr 2 plassert på vegg i bod i underetasjen:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 12 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.

Det er kabler som står eksponert i tak/himling på kjøkken i underetasjen.

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 mangler røkvarsler/brannalarm i underetasjen, dette må monteres i nær fremtid.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting 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 oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

Innvendig rekkverk og håndreke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndreke på veggsiden i trapp opp til 2.etasje.

Det er krav om håndreke på begge sider i et trappeløp.

Det gjøres oppmerksom på at støttemur har betydelige setningssprekker og nedre del av muren synker litt i terrenget. Det settes ikke tilstandsgrad på støttemur. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om:

- I forbindelse med ekstremværet (Hans) i 2023 kom det vann ned i kjellerleiligheten. Deler av veggen på kjøkkenet ble byttet og det ble lagt nytt gulv i kjøkken og stue. Utbedret på oppdrag fra forsikringsselskapet, If.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---------------------------------|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | Knoteplasten har glippet fra klemlist stedvis og enkelte steder mangler det klemlist, dette medfører til at knoteplast og grunnmur står fuktutsatt. TG2 Det må påberegnes å feste knoteplast tilstrekkelig i nær fremtid. Drensrør har skidd av nedløpet og må festes tilstrekkelig i nær fremtid. Se også punkt 4.1 Det anbefales å spyle drensrør ved et eierskifte. |
| 1.3 | Terrengforhold |
| | Terreng er skrånet på langsider og baksiden og tilnærmet flatt på fremside av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og balkongdører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og at det er ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Vindu over badekar på bad i 2.etasje har fuktmerker grunnet kondens og det anbefales at treverket som står fuktutsatt følges opp med regelmessig kontroll og tilsyn. TG2 Det mangler beslag på vannbrett på vannbord i etasjeskille utvendig. TG2 i grenseland til TG3. Se også punkt 2.1 Det er fuktsveller på nedre del av baderomsdører. Ytterdører har vær- og bruksslitasje med behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 |
| 4.1 | Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak |
| | Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Drensrør er ikke festet til nedløpet på langsiden av boligen. TG2 Det må påberegnes å feste drensrøret til nedløpet i nær fremtid. |
| 4.2 | Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen) |
| | Det er noe fukt skjolder og noe svertesopp på su-plater. TG2 Dette kan komme av kondens, ytterligere undersøkelser må gjøres. |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |
| | Det er fukt skjolder på su-plater. TG2 Dette kan komme av kondens, ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er noe museekskremer på isolasjonen stedvis. TG2 |
| 7.1.1 | Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling |
| | Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje etter alder og bruk. TG2 Avløpsrør tilkoblet under badekar ligger langs gulvet uten fall og renner ut i dusjonen. TG2. Se punkt 10.1 Vindu over badekar på bad i 2.etasje har fuktmerker grunnet kondens og det anbefales at treverket som står fuktutsatt følges opp med regelmessig kontroll og tilsyn. TG2 Se også punkt 3.1 |
| 7.1.2 | Bad i 2.etasje Overflate gulv |
| | Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 10mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet mellom badekar og servant er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate. Gulvfliser fremstår i ok stand men det er stedvis kalkrester, gule fuger og silikon i innhjørner, og mellom gulvfliser og veggfliser har stedvis glipper og svertesopp. TG2 Det anbefales å legge nye silikon i nær fremtid. |
| 7.1.3 | Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2 Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. |
| 7.2.1 | Bad i underetasje Overflate vegger og himling |
| | Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår bruksslitasje etter alder og bruk. TG2 Sokkelen på dusjnisen er tett i bunnen, dette hindrer lekkasjevann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluket. TG2 |
| 7.2.2 | Bad i underetasje Overflate gulv |
| | Deler av gulvet utenfor dusjonen er mer eller mindre i vater. TG2 Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate. Gulvfliser fremstår med bruksslitasje og det er stedvis kalkrester, gule fuger og silikon i innhjørner, og mellom gulvfliser og veggfliser har stedvis glipper og svertesopp. TG2 Det anbefales å legge ny silikon i nær fremtid. |
| 7.2.3 | Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Det er ingen synlig mansjett under klemlist i sluk. TG2 Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2 Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. |
| 8.1 | Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje |

EIERSKIFTERAPPORT™

| | |
|-------|--|
| | Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2 |
| 8.2 | Kjøkken i underetasje Kjøkken i underetasje |
| | Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å montere i nær fremtid. TG2 Kjøkkeninnredningen, vegger, tak/himlinger fremstår i grei stand med noe bruksslitasje på kjøkkeninnredning og benkeplate. TG2 |
| 9.1.1 | Entre/stue, 2 stk boder og soverom Veggenes og himlingens overflater |
| | Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand med noe bruksslitasje. TG2 |
| 9.1.2 | Entre/stue, 2 stk boder og soverom Gulvets overflate |
| | Laminatgulv på soverom og flisegulv i entre fremstår med bruksslitasje. TG2 |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | Avløpsrør tilkoblet under badekar ligger på langs gulvet uten fall og renner ut i dusjsonen. TG2 Det er ikke veggspalte under rørstokkskap på vaskerommet. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. |
| 10.2 | Varmtvannsbereder |
| | Innkassert varmtvannsbereder på vaskerom, varmtvannsberederen ble ikke inspisert grunnet at innkassingen mangler inspeksjonsluke og butter i rør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Varmtvannsberedere har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2 |
| 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 vaskerommet. Kjøkkenventilatorer 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 ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel. |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---------------------------------|--|
| 2.1 | Yttervegger |
| | <p>Det er ikke tilstrekkelig lufting under ytterkledning på boligen. TG2</p> <p>Det er stedvis svertesopp på ytterkledning rundt hele boligen, noe tørrsprekker og avflassing av behandlet overflater. TG2 Ytterkledning har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.</p> <p>Ytterkledningen er montert for nærme grunn på fremsiden av boligen og står fuktutsatt. TG2</p> <p>Det er råteskade på nedre del av panelbord og på vannbord i etasjeskillere på baksiden av boligen. TG3 Det må påberegnes å skifte ut råteskadet panelbord på ytterkledningen og vannbord i nær fremtid.</p> <p>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.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-</p> |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | <p>Balkong:</p> <p>Det er mye tørrsprekker på terrassebord og håndreke, TG2 terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.</p> <p>Entréveranda:</p> <p>Det er mye tørrsprekker på terrassebord, trapp og håndreke, TG2 terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.</p> <p>Balkong:</p> <p>Det er mye tørrsprekker på terrassebord, trapp og håndreke, TG2 terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2</p> <p>Det mangler håndreke og rekkverk i trapp ned til hagen. TG2 Det må påberegnes å montere rekkverk og håndreker i nær fremtid.</p> <p>Terrasse:</p> <p>Det er mye tørrsprekker på terrassebord, trapp og hårdekke, TG2 terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.</p> <p>Det er flere råteskadede terrassebord og terrassebordene er skrudd med feil skruer som ruster. TG3 Det må påberegnes å utskifte råteskadede terrassebord i nær fremtid.</p> <p>Det mangler håndreker og rekkverk i trapp og det er ett løst trinn i trappen. TG2 Det må påberegnes å etablere rekkverk og håndreker i nær fremtid.</p> <p>Det ble målt ett motfall på 10mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.</p> <p>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.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-</p> |

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Kløfta | |
| Oppdragsnr. | |
| 1205250329 | |
| Selger 1 navn | |
| Nathalie Marie Hjelmerud | |
| Gateadresse | |
| Willy Moes veg 130 | |
| Poststed | Postnr |
| HOLTER | 2034 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2022 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 3 |
| Antall måneder | 0 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | If |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1205250329

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NMH

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

I forbindelse med ekstremværet "Hans" i 2023 kom det vann ned i kjellerleiligheten. Deler av veggen på kjøkkenet ble byttet og det ble lagt nytt gulv i kjøkken og stue. Utbedret på oppdrag fra forsikringsselskapet, lf.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Leilighet i kjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Ja

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

Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1205250329

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

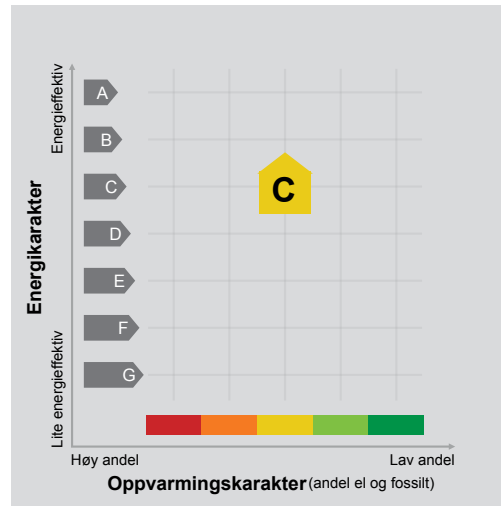
Document reference: 1205250329

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|--------------------------|---|----------------------------|--|
| Nathalie Marie Hjelmerud | ded4f9a7023fc2b7acfce 4a0caf244b17dedd4e | 10.11.2025 08:56:11 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 1205250329

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

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse | Willy Moes veg 130 |
| Postnummer | 2034 |
| Sted | HOLTER |
| Kommunenavn | Nannestad |
| Gårdsnummer | 82 |
| Bruksnummer | 248 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 19205355 |
| Bruksenhetsnummer | H0102 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-188990 |
| Dato | 11.11.2025 |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





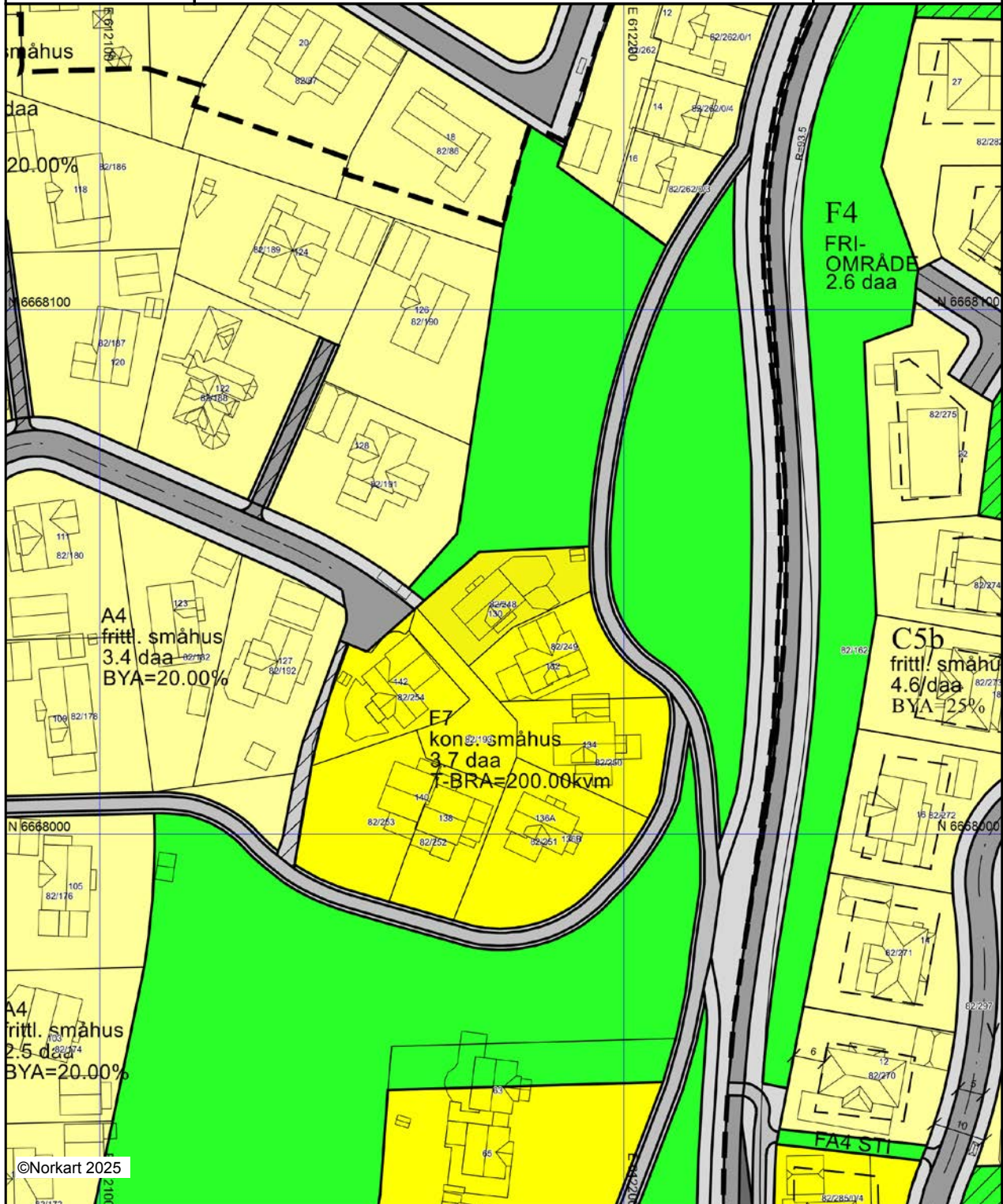
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 82/248
Adresse: Willy Moes veg 130
Dato: 21.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

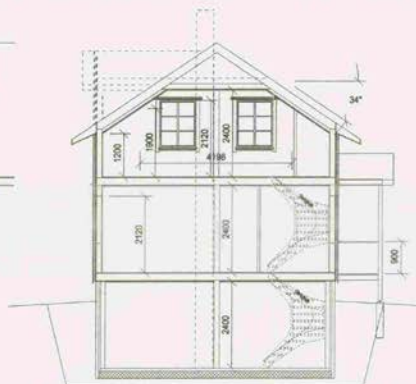
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Bussholdeplass
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Snitt ark



Snitt A - A

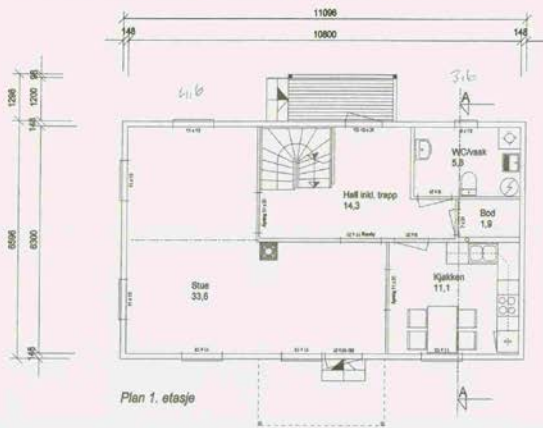


Snitt inngangsparti

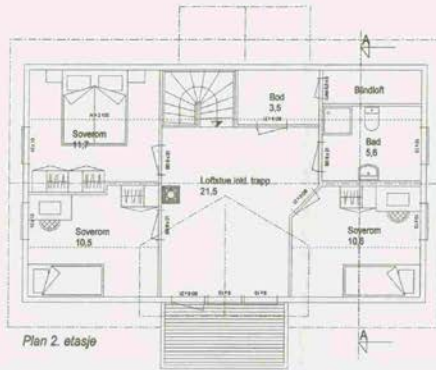
Godkjent
Arbeids- og næringsseksjonen

Enhver bruk eller kopiering av denne tegning, også i endret form, uten skriftlig samtykke, er straffbart og medfører erstatningsansvar i henhold til lov om bygningsvesen.

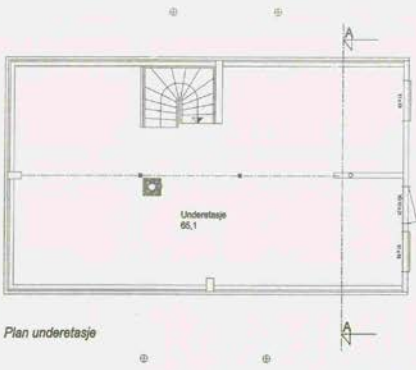
| | | | | |
|--|---------------|-----------|-----------|---|
| Dato | Konst./Aegnet | Godkjent | Målestokk | ING. J. A. QUAMME ARKITEKT- OG BYGNINGSINGENIØRER KONGSVEIEN 2, 0657 OSLO |
| 01.10.99 | JAQ | | 1:100 | |
| Tilskaffer og byggeplass Baus Eiendom as Hus nr. 4, tun F7, Eltonåsen 3, 2034 HOLTER Gnr. 82 Bnr. 248 i Nannestad kommune | | | | Prosjekt ELTONÅSEN 3 -- Trysilknut -- |
| Prosjekt nr. | 0021-4 | Tegn. nr. | 0021-4-2 | Tagning Snitt |



Plan 1. etasje



Plan 2. etasje



Plan underetasje

| AREALBEREGNING (NS 3940, m ²) | | |
|--|-------|-------|
| | BRA | BA |
| 1. etasje | 68,0 | 68,0 |
| 2. etasje | 59,9 | 35,9 |
| U. etasje | 65,1 | 32,6 |
| Sum | 193,0 | 136,5 |

Godkjent
Arkt. og navningsseksjonen

Skisser, bruk eller kopiering av denne tegning, også i mindre form, uten skriftlig samtykke, er straffbart og medfører erstatningsansvar i henhold til lov om Ordreverk.

| | | | | |
|--|----------------|-----------|-----------|--|
| Dato | Konstr. Aegnet | Godkjent | Målestokk | ING. J. A. QUAMME ANSVARSBEVISNING |
| 01.10.99 | JAQ | | 1:100 | |
| Tilsketshaver og byggesess Baus Eiendom as Hus nr. 4, tun F7, Eltonåsen 3, 2034 HOLTER Gnr. 82 Bnr. 248 i Nannestad kommune | | | | Prosjekt ELTONÅSEN 3 -- Trysilknut -- |
| Prosjekt nr. | 0021-4 | Tegn. nr. | 0021-4-1 | Tegn. Plan 1. etasje, 2. etasje, U. etasje |



Fasade mot NORD-ØST



Fasade mot SYD-ØST



Fasade mot NORD-VEST



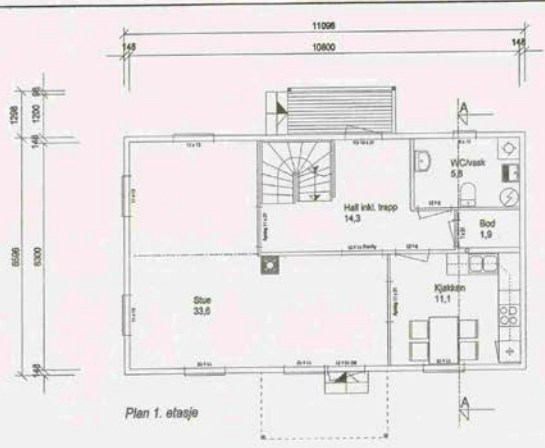
Fasade mot SYD-VEST

Godkjent
Areal- og byggesaksjonen

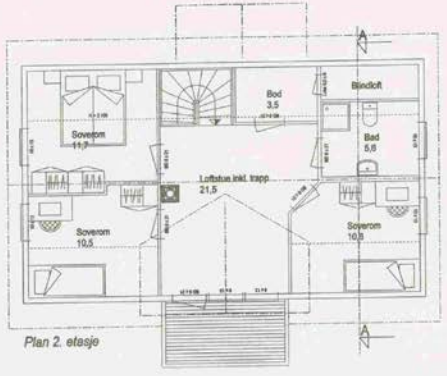
— Nytt terreng
- - - Eks. terreng

*Endre linje eller tegning av denne tegning
også i endret form, uten skriftlig samtykke,
er straffbart og medfører erstatningsansvar
i henhold til lov om bygningsvesen.*

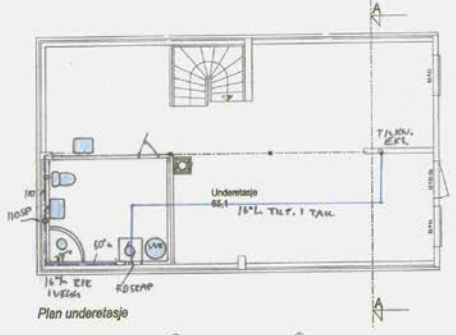
| | | | | |
|--|------------------|-----------|-----------|---|
| Dato | Konstr. godkjent | Godkjent | Målestokk | ING. J. A. QUAMME ARKITEKT- OG BYGNINGSKONSTRUKTØR BOKSE 100 - 0404 TRYSILKNOT 4010 TRYSILKNOT |
| 01.10.99 | JAQ | | 1:100 | |
| Tilskaffer og byggeplass | | | | Prosjekt |
| Baus Eiendom as Hus nr. 4, tun F7, Eltonåsen 3, 2034 HOLTER Gnr. 82 Bnr. 248 i Nannestad kommune | | | | |
| Prosjekt nr. | 0021-4 | Tegn. nr. | 0021-4-3 | Tegning |
| | | | | Fasader |



Plan 1. etasje



Plan 2. etasje



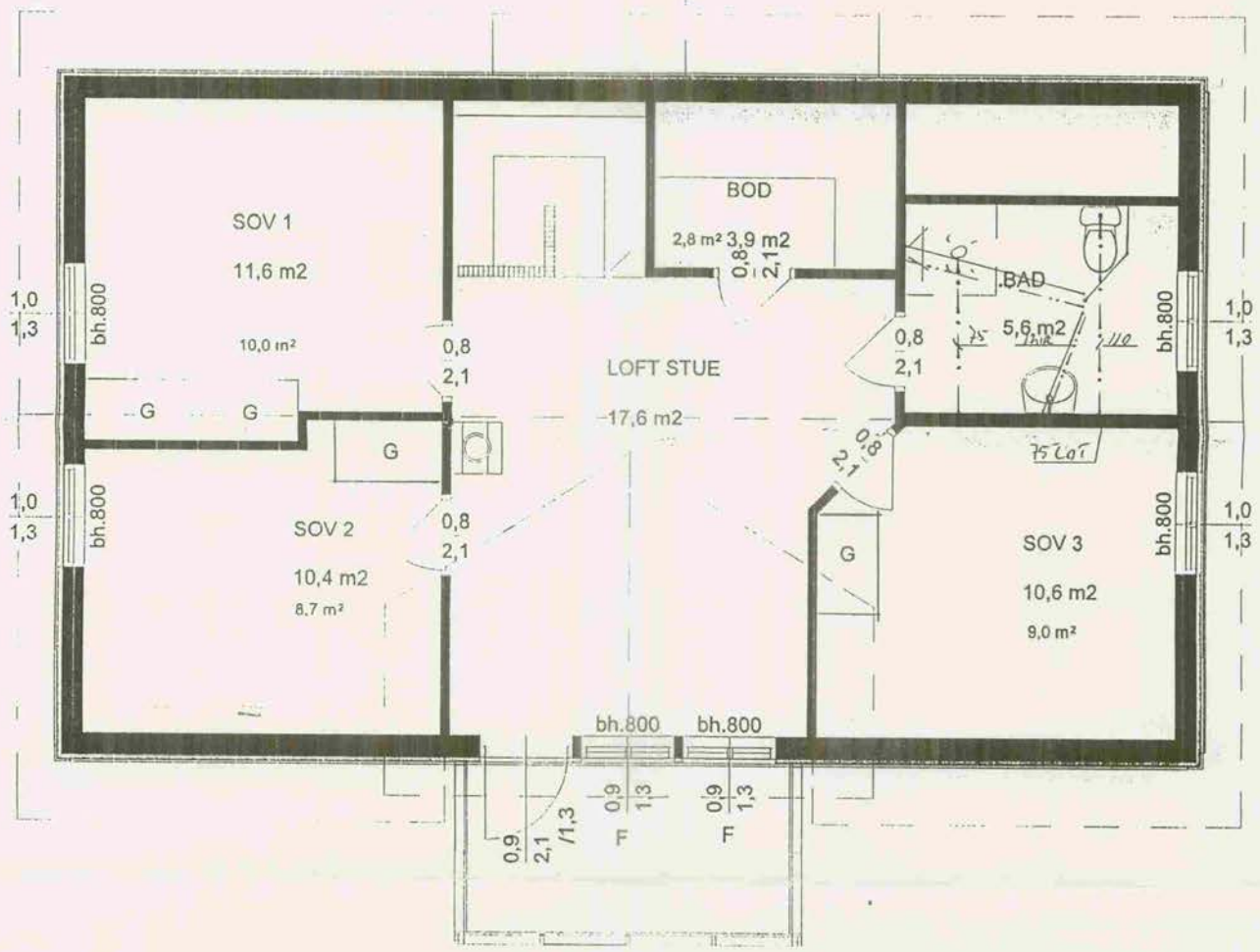
Plan underetasje

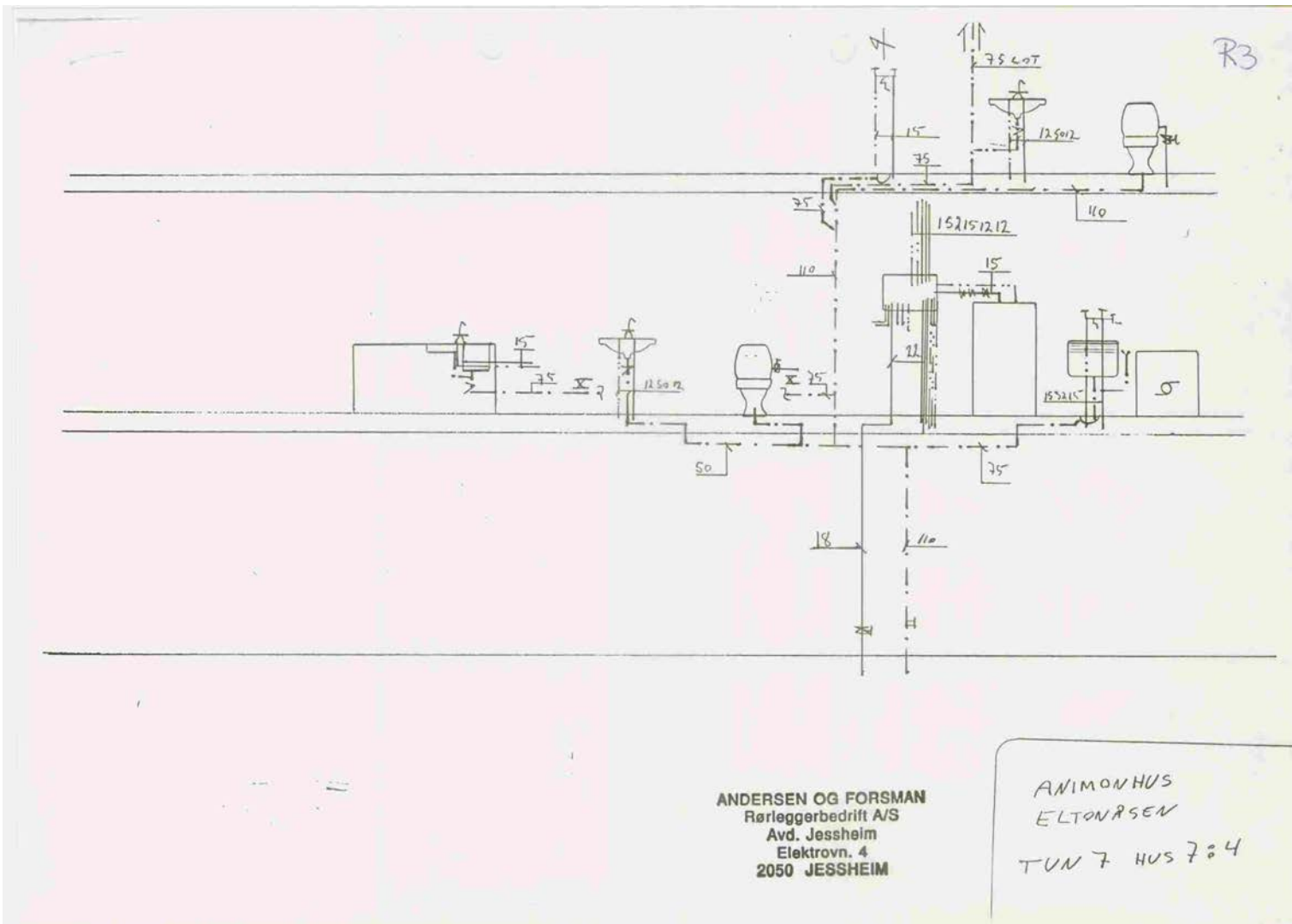
HÅKON LIDNES
 arkitektfirma
 VANN - VARME - SANITÆR
 HVAN, 2150 ÅRNES
 TLF. 63 90 90 00

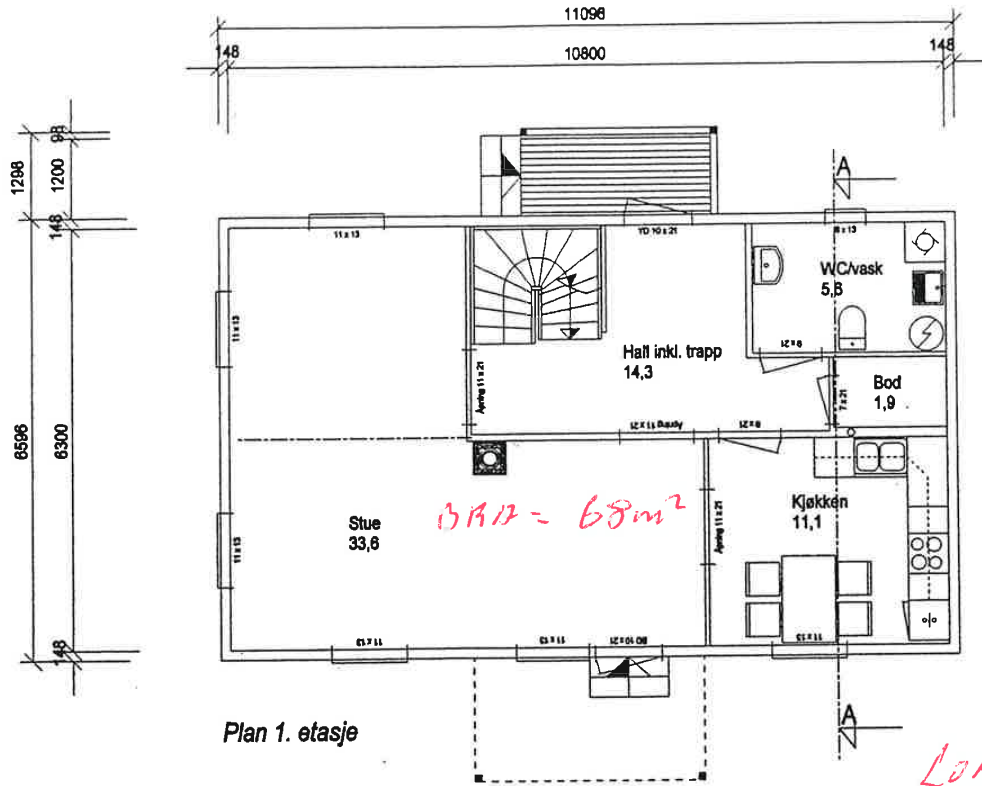
Endrer bruk eller kjøpning av denne tegning, også i mindre form, uten skriftlig samtykke, er straffbart og medfører erstatningsansvar i henhold til lov om bygningsvesen.

24/05-03

| | | | | |
|---|---------------|-----------|-----------|--|
| Dato | Kontr. tegnet | Godkjørt | Målestokk | ING. J. A. QUAMME <small>ARKITEKT - OG INNRETNINGSBYGNING</small> <small>BYGNINGSBYGNING</small> |
| 01.10.99 | JAQ | | 1:100 | |
| Tilskaffer og byggesjess Baus Eiendom as Hus nr. 7, tun F7, Eltonåsen 3, 2034 HOLTER Gnr. ___ Bnr. ___ i Nannestad kommune | | | | Prosjekt ELTONÅSEN 3 -- Trysilknut -- |
| Prosjekt nr. | 0021-7 | Tegn. nr. | 0021-7-1 | Tegning Plan 1. etasje, 2. etasje, U. etasje |



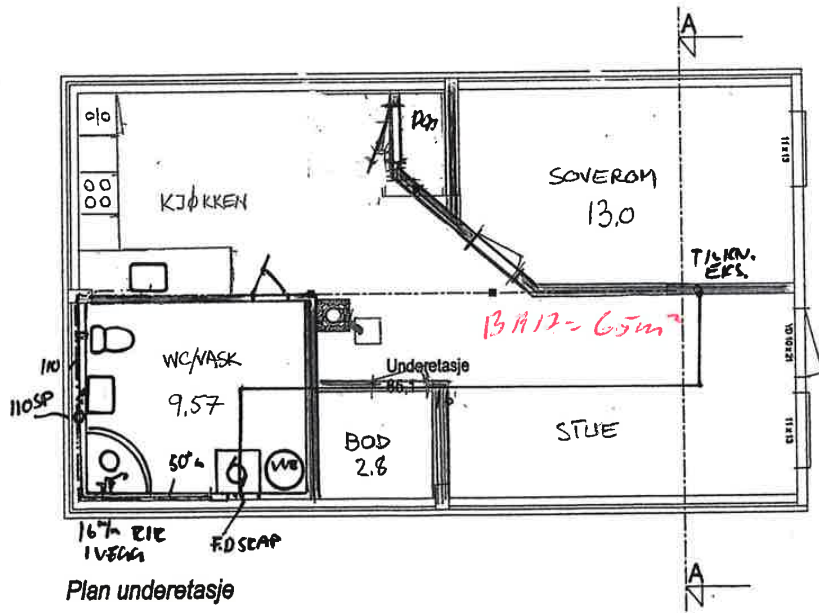




Plan 1. etasje

Løst = 60

Sum = 60 + 60 = 120



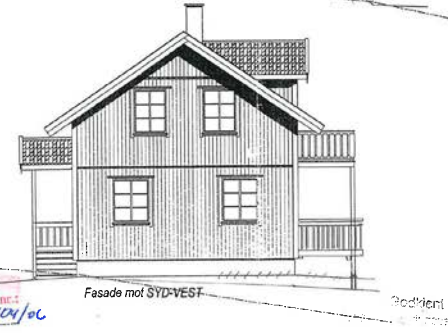
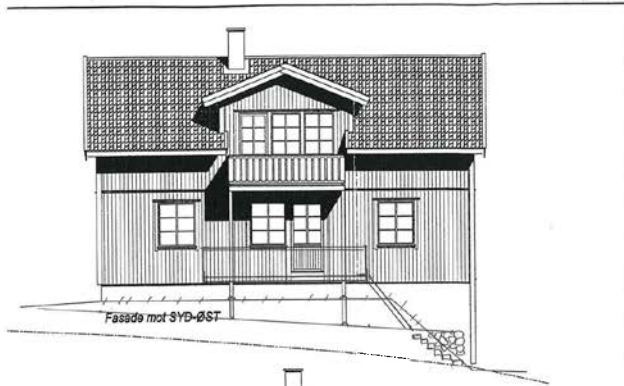
Plan underetasje

Godkjent
Bygningsavdelingen
Dato: 16.06.06 Sak nr.:
104/06

HÅKON UDNESS
AULRØK- og VANN- VARME - SANITÆR
HVAM, 2150 ÅRNES
Tlf. 63 60 30 33

Enhver bruk eller kopiering av denne te og så i endret form, uten skriftlig samtykk er straffbart og medfører erstatningsansvar i henhold til lov om åndssverk.

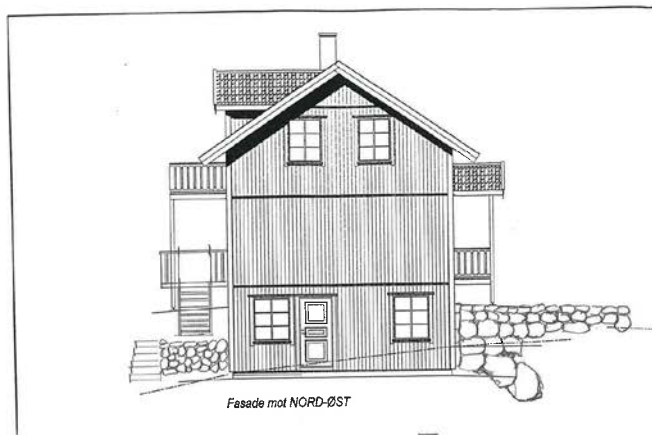
26/05-03



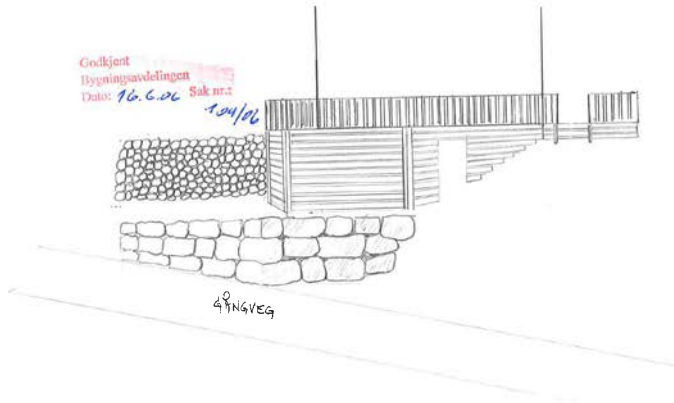
Godkjent
Bygningssakdelingen
Dato: 16.06.06 Sak nr.: 104/06

Godkjent
Bygningssakdelingen

| | | | | |
|--|----------------|----------|-----------|---|
| Dato | Kontrollregion | Godkjent | Målestokk | ING. J. A. QUAMME ARKITECTUR OG INNVIKSELING |
| 01.10.99 | JAQ | | 1:100 | |
| Titelshenvisning og byggesaksnummer | | | Prosjekt | ELTONÅSEN 3 -- Trysilknut -- |
| Baus Eiendom as Hus nr. 4, tun F7, Eltonåsen 3, 2034 HOLTER Gnr. 82 Bnr. 248 i Nannestad kommune | | | | |
| Prosjekt nr. | Tegn. nr. | Tegning | Fasader | |
| 0021-4 | 0021-4-3 | | | |



Fasade mot NORD-ØST

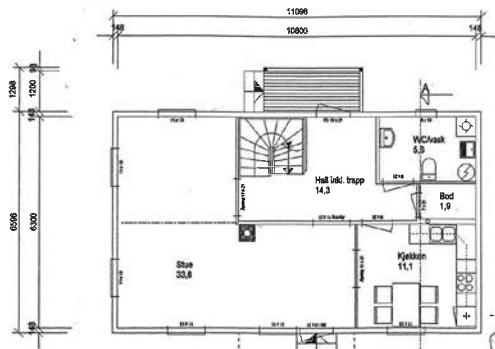


Grodkjønt
Bygningsskildringen

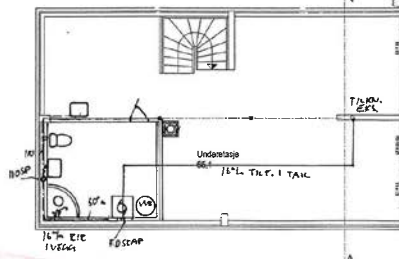
Dato: 16.6.06 Sak nr.:

104/06

GÅNGVEG



Plan 1. etasje



Godkjent
 Bygningssjefingen Plan underetasje
 Dato: 16.6.06 Sak nr.:
 104/06

HAKON LUND
 Arkitekt

Endrer tråk eller lysføring av denne tegning i underetasje, uten skriftlig samtykke, er straffbart og medfører erstatningsansvar i henhold til lov om bygningsvesen.

24/05-03



NANNESTAD KOMMUNE

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni
1985 § 99 nr. 1

| | | | |
|--|---|--|---------------------------|
| | | Vår ref. : OSL 06/01257-004 | |
| Ansvarlig søker (navn,adresse): Kenny Kron Willy Moesveg 130 2034 Holter | | Tiltakshaver (navn, adresse): Kenny Kron Willy Moesveg 130 2034 Holter | |
| Ferdigattest er gitt for: | | | |
| Eiendom/adresse: Willy Moes veg 130 - 2034 Holter | | Gnr./ Bnr./ Festenr.: 82/248 | |
| Spesifikasjon: | | | |
| Tiltakets/byggets art: ENEBOLIG M/HYBELLEILIGHET. | | | |
| Vedtaket fattet av: BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD | | Vedtak dato: 16.06.2006 | Saksnr. 0104/06 |
| Dato sluttkontroll 15.06.2006 | Kontrollansvarlig Kenny Kron – Willy Moesveg 130 – 2034 Holter. | | |
| MERKNADER | Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93). | | |
| Saksbehandler: Steinar Låveg | | | |
| Underskrift | | | |
| Sted: Nannestad | Dato: 16.06.2006 | Stempel/underskrift Steinar Låveg overingeniør | |
| Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter | | | |

Nabolagsprofil

Willy Moes veg 130 - Nabolaget Eltonåsen - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|--|--------------------|
| 🚗 Eltonåsen Linje 400, 400E, 410, 413 | 10 min 🚶 0.8 km |
| 🚗 Jessheim stasjon Linje R13, R13x | 18 min 🚗 12 km |
| ✈ Oslo Gardermoen | 19 min 🚗 |

Skoler

| | |
|---|---------------------|
| Eltonåsen skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser | 7 min 🚶 0.6 km |
| Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser | 15 min 🚗 13.1 km |
| Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser | 15 min 🚗 11 km |
| Nannestad videregående skole 950 elever | 16 min 🚗 13.4 km |

«Flott og rolig nabolag, nært til marka:»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

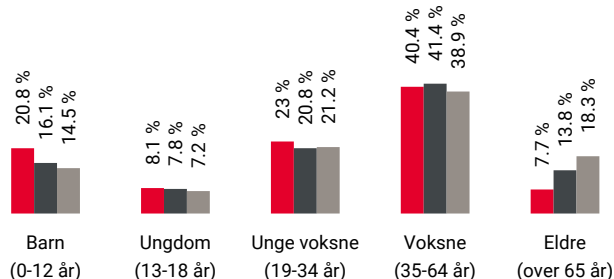
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Eltonåsen | 1 721 | 658 |
| Nannestad kommune | 15 074 | 6 278 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|-------------------|
| Eltonåsen friluftsbarnhage (1-5 år) 83 barn | 8 min 🚶 0.6 km |
| Holter barnehage (0-5 år) 120 barn | 12 min 🚶 1 km |
| Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år) 11 barn | 8 min 🚗 5.2 km |

Dagligvare

| | |
|---|--------------------|
| Coop Extra Eltonåsen Post i butikk, PostNord | 9 min 🚶 0.8 km |
| Kiwi Holter PostNord | 10 min 🚶 0.8 km |



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

| | | |
|---------------------------------|--------|--------|
| Eltonåsen skole Ballspill | 7 min | 0.6 km |
| Løken skole Ballspill | 7 min | 3.4 km |
| Gjerdrum Fysioterapi og Trening | 11 min | |
| SPREK Gjerdrum | 11 min | |

Boligmasse



63% enebolig
9% rekkehus
3% blokk
25% annet

«Nærhet til Gardermoen og Oslo. Kort vei til store handle sentere (Jessheim) og fiske. Kan gå rett ut på ski, på stier, kan jakte og fiske rett i nærheten»

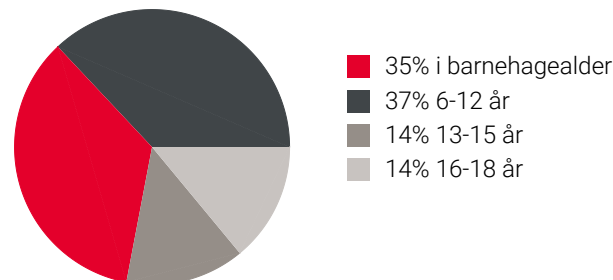
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | |
|-----------------------|--------|
| Jessheim Storsenter | 16 min |
| Boots apotek Gjerdrum | 11 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Eltonåsen
 Nannestad kommune
 Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 32% | 33% |
| Ikke gift | 59% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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

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

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

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



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: Willy Moes veg 130
2034 HOLTERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke VoksøyTelefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksøy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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