

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Albertine Schaug

Mobil 468 09 448

E-post albertine.schaug@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 000 000,-
Omkostn.: Kr 169 140,-
Total ink omk.: Kr 6 169 140,-
Selger: Kcp AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
P-rom/BRA: 181/231 m²
Tomtstr.: 870 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 102
Snr. 2

Oppdragsnr.: 1204230183

Velkommen!

Velkommen til Fåmyrsrøet 11 B – en stor, innholdsrik halvpart av en tomannsbolig fra 2020 med utleiedel i underetasjen. Beliggenheten er landlig og barnevennlig, med nærhet til busstopp, idrettsanlegg og populære turområder, og med kort vei til butikker, barnehager og skoler.

Videre kan eiendommen skilte med en pent opparbeidet, skrånende tomt, asfaltert gårdsplass, integrert dobbelgarasje m/lader, vestvendt takterrasse, østvendt balkong og stor, østvendt markterrasse i hagen.

Inne fremstår boligens hoveddel med stilrene farge- og materialvalg og familievennlig løsning over tre plan. Her er det åpen stue-/kjøkkenløsning, entré og wc-rom i 1. etasje, tv-stue, 2 bad/wc og 3 soverom i 2. etasje og loftstue og boder i 3. etasje. Utleiedelen har egen inngang, stue/kjøkken, bad og soverom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	57
Energiattest	62
Nabolagsprofil	69
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 231kvm

P-rom 181kvm

ArealbeskrivelseBruksareal

-1. underetasje: 15 kvm

-1. underetasje: 47 kvm Utleidedel

1. etasje: 76 kvm

2. etasje: 70 kvm

3. etasje: 23 kvm

Primærrom

-1. underetasje: 8 kvm Trapperom

-1. underetasje: 47 kvm Utleiedel: Gang, Kjellerstue, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken

1. etasje: 39 kvm Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken

2. etasje: 66 kvm Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bad 2

3. etasje: 21 kvm Loftstue

Sekundærrom

-1. underetasje: 7 kvm Bod

1. etasje: 37 kvm Garasje, Bod, Teknisk Rom, Teknisk Rom

2. etasje: 4 kvm Teknisk rom med sjakt

3. etasje: 2 kvm Teknisk rom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

870 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger barnevennlig og attraktivt til, med nærhet til busstopp, idrettsanlegg og turområder, og med kort vei til butikker, barnehager og skoler. Tomten er skrånende, samt pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, prydbusker og vakre bed. Det er etablert uteplasser på flere nivåer, og boligens høye beliggenhet sørger for gode solforhold og fin utsikt. Felleseie tomt.

Beliggenhet

Tomannsboligen ligger i rolige og barnevennlige omgivelser, ca. 6,2 km sørvest for Teigebyen – sentrum av Nannestad kommune. Her bor du med nærhet til hverdagsfasiliteter som skoler, butikker, barnehager og offentlig kommunikasjon. Samtidig er det kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder, så vel som Oslo Lufthavn.

Boligfeltet grenser mot Romeriksåsen, hvor det finnes flotte, oppmerkede skiløyper vinterstid og rikelig med turstier om sommeren. Innover i marka er det flere vann med muligheter for bading og fiske. Elva Leira og ikke minst Hurdalssjøen byr også på fiskemuligheter. Sistnevnte har i tillegg flere fine badeplasser som er meget populære.

Stabile snøforhold og et godt utviklet løypenett gir gode muligheter for skitur. Ved Åsen skistadion, like ved boligen, er det flotte lysløyper som benyttes både i treningssammenheng og til skirenn. I tillegg kan en skitur rundt Sjonken anbefales.

Ellers har Nannestad skisenter, Åslia, gode alpinmuligheter. Det er kort vei til lekeplass og en idrettshall tilhørende Nannestad IL. Nannestad IL har et godt tilbud innen håndball, fotball, alpint, klatring og snowboard. I tillegg er det etablert frisbeegolfbane ved Nannestadhallen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi eller Rema 1000 Nannestad. Ønsker du andre servicetilbud har Nannestad torg et godt og variert utvalg, med blant annet blomsterbutikk, frisør, vinmonopol og pizzeria. Det er kort vei til Jessheim Storsenter med over 140 ulike butikker og tilknyttede virksomheter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det skoleskyssordning til Preståsen barneskole og Nannestad ungdomsskole. Nannestad videregående skole ligger ca. 7 kilometer unna. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Rustadsaga, som ligger ca. 450 meter unna. Med bil fra eiendommen tar det ca. 17 min til Oslo lufthavn, 22 min til Jessheim, 40 min til Strømmen og 50 min til Oslo S.

Bygningssakkyndig

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsbolig med takteking av betongtakstein. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasae/kledning har liggende bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

For mer detaljert informasjon se tilstandsrapport utarbeidet av Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik datert 03.12.2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Wallbox.

Innhold

- Stor, pen og innholdsrik ½-part fra 2020.
- Utleiedel med egen inngang i underet.
- Hoveddel har 3 familievennlige etasjer.
- Asfaltert gårdsplass og integrert garasje.
- Skrånende, pent opparbeidet tomt.
- Vestvendt takterrasse på ca. 12 kvm.
- Østvendt balkong på ca. 11,5 kvm.
- Stor, østvendt markterrasse i hagen.
- Tiltalende entré med garderobeskap.
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning.
- Stilrent og velutstyrt Ikea-kjøkken.
- Tv-stue i 2. etasje og loftstue i 3. et.
- 2 helflisede bad/wc og et eget wc-rom.
- Bod/vaskerom i hoveddelens u. et.
- 3 gode soverom i hoveddelens 2. et.
- 2 sikringsskap med automatsikringer.
- 2 varmtvannsberedere på 200 liter.

Planløsning

1. etasje, hoveddel: Entré, wc-rom, bod, teknisk rom og stue/kjøkken.

2. etasje, hoveddel: Stue, 2 bad/wc og 3 soverom.

Loftsetasje, hoveddel: Teknisk rom og loftstue.

Underetasje, hoveddel: Trapperom og bod.

Underetasje, utleiedel: Entré, bad/wc/vaskerom, stue, soverom og stue/kjøkken.

Standard

Entré

Boligen har et pent inngangsparti med asfaltert adkomst, støpt repos og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med lysegrå, glatte vegger og matchende fliser på gulvet. Yttertøyet ryddes enkelt bort i et hvitt, dobbelt garderobeskap, og entreen ligger i hendig tilknytning til et separat wc-rom.

Kjøkken/stue og tv-stue

I første etasje er det en åpen stue-/kjøkkenløsning på ca. 33,2 kvm med store, østvendte vinduer. Dagslyset som strømmer inn gjenspeiles fint i de hvitmalt overflatene, og det er langstrakt, fri utsikt.

Kjøkkenet har et stilrent design med gode benkeflater, kjøkkenøy og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen fra Ikea har sorte og hvite fronter og lys laminatbenkeplate med nedfelt kum i kompositt. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, mikrobølgeovn, stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Det er plass til både godstoler og spisestue ved en peisovn i allrommet, og i en stue i etasjen over kan det innredes med sofagruppe og tv-/mediastasjon. Fra allrommet i første etasje er det utgang til en østvendt balkong på ca. 11,5 kvm med videre adkomst til en lun og solrik markterasse i hagen.

Loftstue

I toppetasjen er det et innredet rom med flere, spennende bruksmuligheter. I dag er det etablert en loftstue med barhjørne, mørke farger og led-belysning, og rommet har to tilliggende inneboder på rundt 4-5 kvm hver. Fra loftstuen er det utgang til en takterasse på ca. 12 kvm med gode solforhold og langstrakt utsikt.

Bad/wc 1

Boligens hoveddel inneholder to bad/wc, et wc-rom og en bod med opplegg for vaskemaskin. Begge badene ligger i andre etasje, og det ene ligger i suite-løsning med hovedsoverommet. Her er det downlights i himlingen, store, lysegrå fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme.

Baderomsinnredningen har finerte fronter og består av en heldekkende dobbelservant på en skuffeseksjon og to doble speilskap med belysning. Videre har badet et vegghengt toalett og et dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører.

Bad/wc 2

Det andre badet har adkomst fra stuen, og fremstår med samme farge- og materialvalg som badet ved hovedsoverommet. I tillegg til et dusjhjørne med regnfallsdusj har dette badet et deilig hjørnebadekar med boblefunksjon, og innredningen har enkel, heldekkende servant og et dobbelt speilskap med belysning.

Bod/vaskerom og wc-rom

I hoveddelens underetasje er det en bod/teknisk rom med hvitmalte vegger og grå fliser på gulvet. I tillegg til lagringsplass har boden opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ved entreen i første etasje er det et pent, separat wc-rom med lysegrå vegger, matchende gulv og listfrie overganger til hvit himling. Wc-rommet har vegghengt toalett og en servantseksjon med gyllen, finert front.

Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i boligens hoveddel, og alle ligger samlet i andre etasje. Soverommene er holdt i en stilren kombinasjon med hvitmalte overflater mot gylne, enstavs parkettgulv, og det er fin plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. På hovedsoverommet er det to brede rekker med garderober, og boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i et garderober i entreen og flere inneboder.

Utleiedel

I kjelleren er det etablert en utleiedel på ca. 47 kvm med egen inngang. Utleiedelen har entré, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom og soverom, og oppholdsrommene er holdt i stilrene kombinasjoner med lysmalte, glatte vegger mot grå gulv. Allrommet som utgjør stue og kjøkken byr på plass til sofagruppe og tv-møblement, samt en spisestue for små og store anledninger.

Kjøkkenet har et arealeffektivt og moderne design med god skap- og benkeplass. Innredningen fra Ikea har hvite, glatte fronter og gyllen laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Badet i utleiedelen har lyse fliser på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har finerte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et dobbelt speilskap med belysning. Videre har badet vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og en dusjnise med regnfallsdusj. Soverommet og entreen har medfølgende garderober.

Uteområde

Fra loftstuen i toppetasjen er det utgang til en vestvendt takterrasse på ca. 12 kvm, og fra allrommet som utgjør stue og kjøkken i første etasje er det utgang til en østvendt balkong på ca. 11,5 kvm. Fra balkongen går det trapp ned til en stor, herlig markterrasse som ligger i flukt med hagen. Her er det utmerket plass til grill og det man måtte ønske av utemøblement, og alt ligger til rette for å nyte lange sommerdager med familie og venner.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i en innebygget dobbelgarasje og på asfaltert gårdsplass. Garasjen har elbillader og motorisert leddport. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

6647285

Energi

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med panelovner og gulvvarme. Det er balansert ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kokesonen på begge kjøkken. Begge sikringsskapene har automatsikringer, og boligen har to varmtvannsberedere på ca. 200 liter.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 000 000

Kommunale avgifter

Kr 15 433

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Avløp: 7 080,48 kr

Feiing: 422, 91 kr

Renovasjon: 4 085,04 kr

Vann: 3 854,65 kr

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 102, seksjonsnummer 2 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:

18.01.2021 - Dokumentnr: 64156 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 04.12.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.12.2020.

Vei, vann og avløp

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen:

Målnummer: 8SEN0121016152

Stand: 445

Dato: 23.10.23

Avlesningstype: Årsavlesning - Ekstern Kilde

Forbruk 2023: 130

Privat septikanlegg: NEI

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen ligger i et område som er berørt av følgende eiendom:

- Sand og grusregistrering.
- Løsmasser.
- * Tynn morene.
- * Breelvavsetning .
- Mulighet for marin leire er på middels nivå.
- Radon aksomhetsområde
- * Eiendommen er berørt av soner med moderat til lav og høy.
- Verneplan for vassdrag.
- * Leira.

For mer detaljert informasjon se vedlegg i salgsoppgaven.

Kommuneplaner:

Id: KP2018-2035

Navn: Kommuneplanens arealdel 2018-2035

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.05.2019

Bestemmelser: [https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/KP2018-2035/Dokumenter/Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen - vedtatt 14.05.2019](https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/KP2018-2035/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019.pdf)
oppdatert forside.pdf

Delarealer:

Delareal: 870 m2.

KPHensynsonenavn: H910.
KPDetaljering; Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Delareal: 870 m2.
Arealbruk: Boligbebyggelse, Framtidig.
Områdenavn: B19.

Kommuneplaner under arbeid:
Id: KP2023-2040

Reguleringplaner:
Id: 99-22
Navn: Fåmyrsrøet
Plantype: Eldre reguleringsplan.
Status: Enedig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03.09.2002
Bestemmelser: [https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/99-22/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser%2C sist revidert 13.05.2020%2C oppdat. tittelfelt.pdf](https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/99-22/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser%2C%20sist%20revidert%2013.05.2020%2C%20oppdatert%20tittelfelt.pdf)
Delarealer:
Delareal: 870 m2.
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse.
Feltnavn: B3.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

150 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 000 000,00))

169 140,- (Omkostninger totalt)

6 169 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 169 140

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 3000, -. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Albertine Schaug
Eiendomsmeglerfullmektig
albertine.schaug@aktiv.no
Tlf: 468 09 448

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Ansvarlig megler

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

15.03.2024

BILDER





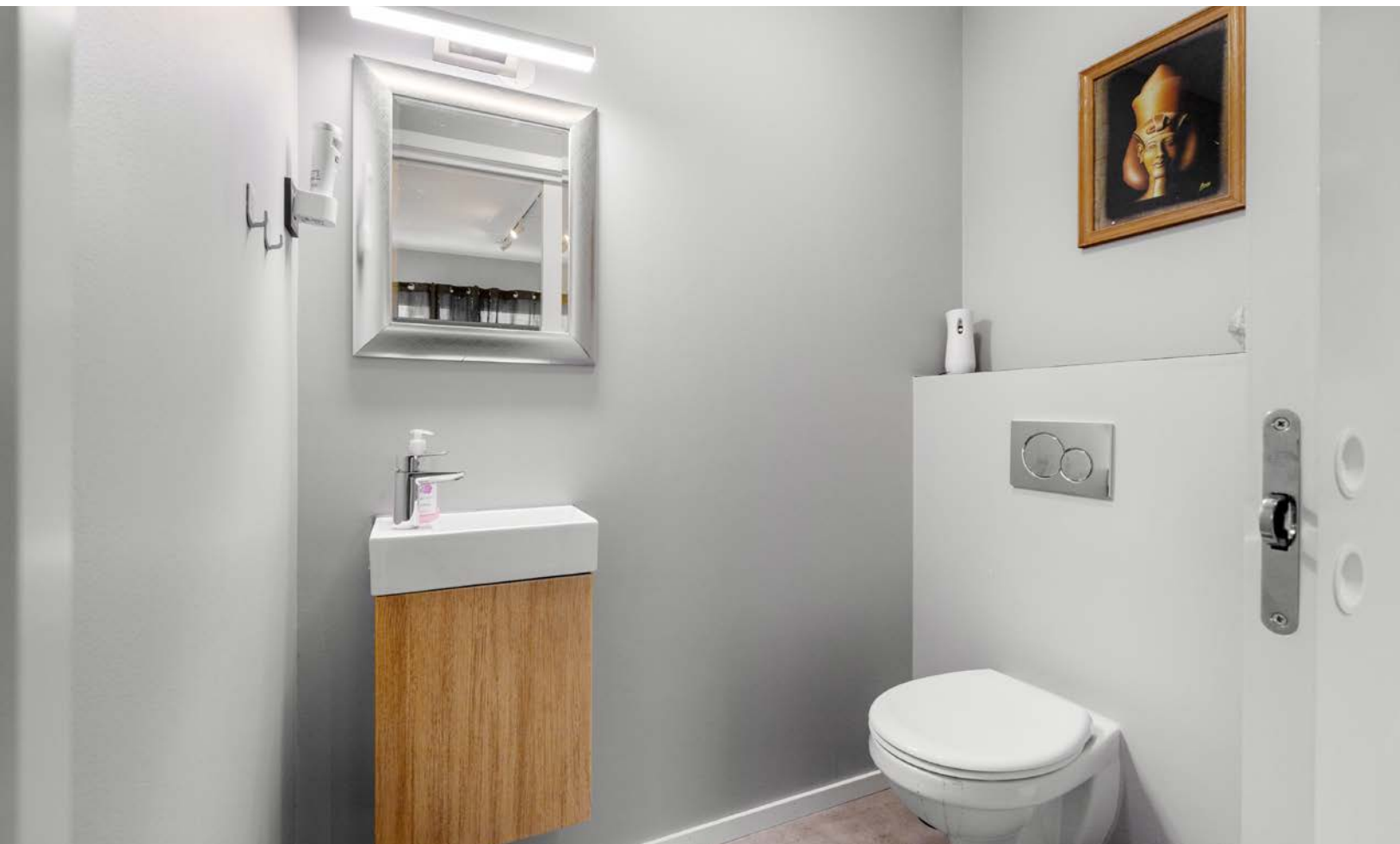




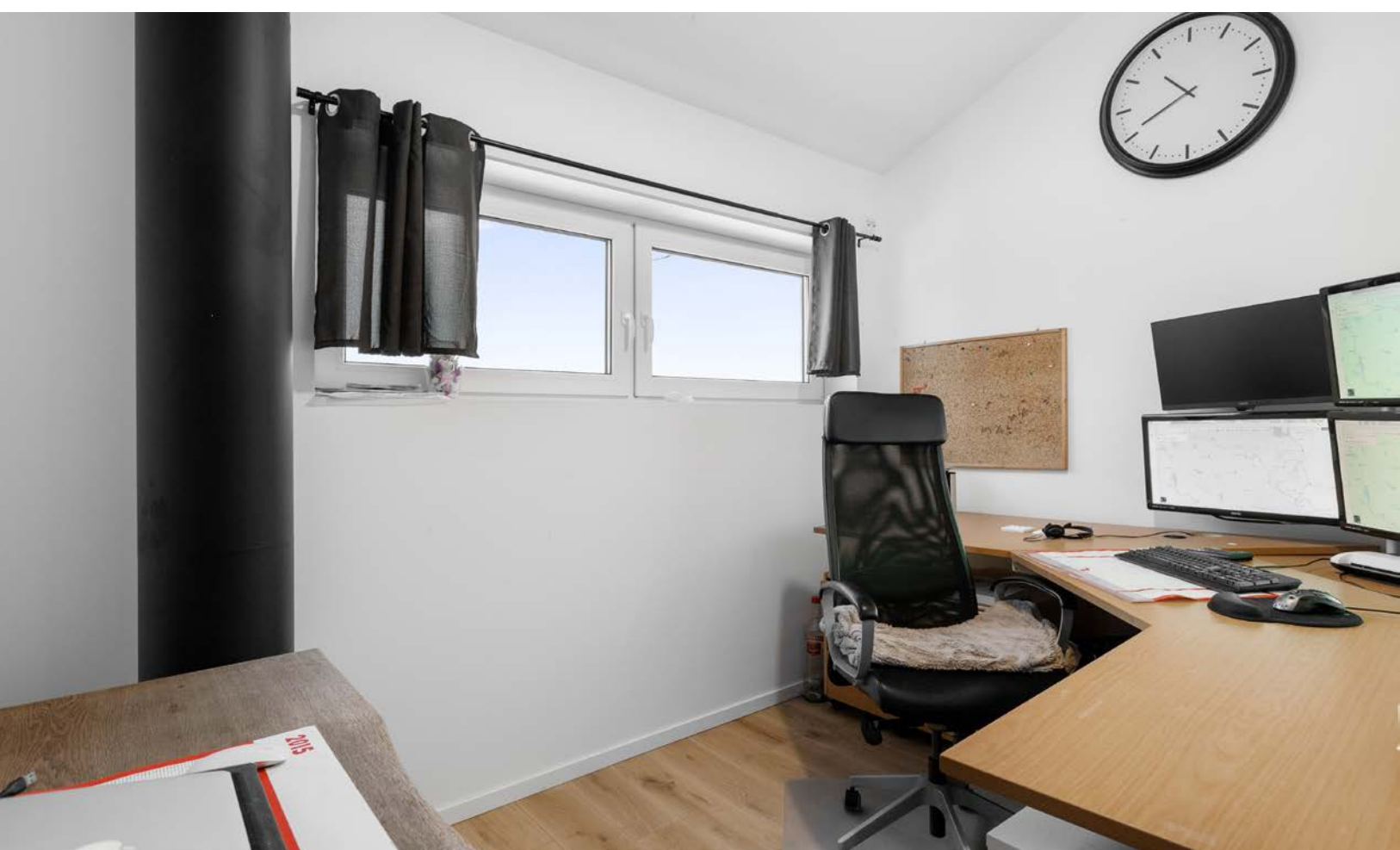












UTLEIEDEL







Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Fåmyrsrøet 11 B, 2030 NANNESTAD

📖 NANNESTAD kommune

gnr. 7, bnr. 102, snr. 2

Areal (BRA): Tomannsbolig 231 m²



Befaringsdato: 26.11.2023

Rapportdato: 03.12.2023

Oppdragsnr.: 10836-1254

Referansenummer: XS3977

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Aarvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. # Veletablert firma som ble startet for 40 år siden.

18 første årene ble firmaet drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma. # Utdannet som takstmann i 1991, og medlem av Norges Takst. # Medlem av NITO.

Jobbet som takstmann, i 32 år, og har følgende godkjenninger. # Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.

Verditaksering og tilstandsrapporter på næringsseiendommer. I tillegg utfører jeg: # Ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger

Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg. # Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@bjornaarvik.no

900 51 191



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Meget god tilstand innvendig og utvendig. Normal bruksslitasje.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Løftetasje hoveddel	23	21	2
2. Etasje hoveddel	70	66	4
1. Etasje hoveddel	76	39	37
U. Etasje hoveddel	15	8	7
U.Etasje utleiedel	47	47	0
Sum	231	181	50

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

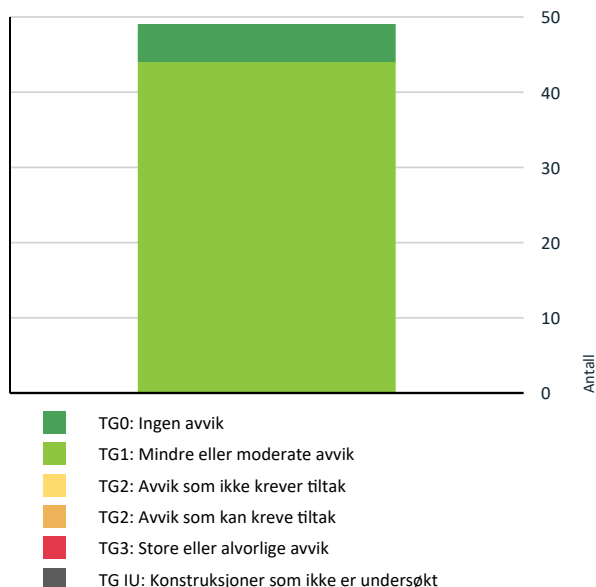
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boder på loft er omgjort til loftstue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2020

Anvendelse

Bolig med utleiedel.

Standard

Meget god standard innvendig og utvendig.

Vedlikehold

Meget godt vedlikeholdt innvendig og utvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Nye isolerglassvinduer og balkongdør.

Dører

Malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterasse 12 m2.

Utvendige trapper

Trykkimpregneret/ malte trapper.

Andre utvendige forhold

Innbygget dobbelgarasje. Leddet garasjeport. Automatisk portåpner. El-billader.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon

Tilstandsrapport

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Ved utleie av deler av boligen er det krav om å fremlegge radonmålinger. Det er ikke krav om at dokumentasjon for måling skal registreres hos myndighetene, men utleier må kunne fremvise dokumentasjon både til leietaker og tilsynsmyndigheten på at utleieboligen er radonmålt, og at målerverdiene ligger innenfor det som er tillatt. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ i oppholdsrom. Tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

! TG 1 Pipe og ildsted

Ståpipe.

! TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har malte flater og fliser. Drenering er 3 år gammel. Det foreligger 5 års garanti på arbeidene. Det er derfor ikke utført hulltaking.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

U.ETASJE Utleiedel > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

U.ETASJE Utleiedel > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

U.ETASJE Utleiedel > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

U.ETASJE Utleiedel > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.

U.ETASJE Utleiedel > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med innsvingbare dører. Vegghengt klosett. Formstøpt servant. Ett-greps kran. Laminat skapinnredning med to skuffer. Opplegg for vaskemaskin.

U.ETASJE Utleiedel > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

U.ETASJE Utleiedel > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er under 5 år gammelt, og det er derfor ikke foretatt hulltaking mot våtsone i tilliggende veggkonstruksjon. Det ble imidlertid foretatt kontrolløk med fuktmåler på fliser på vegger i våtsonen. Målingene viste ingen forhøyde fuktverdier i skjult veggkonstruksjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med innsvingbare dører. Vegghengt klosett. Formstøpt servant. Ett-greps kran. Laminat skapinnredning. Speilskap med lys.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er under 5 år gammelt, og det er derfor ikke foretatt hulltaking mot våtsone i tilliggende veggkonstruksjon. Det ble imidlertid foretatt kontrolløk med fuktmåler på fliser på vegger i våtsonen. Målingene viste ingen forhøyde fuktverdier i skjult veggkonstruksjon.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Dusjhjørne med innsvingbare dører. Vegghengt klosett. Formstøpt servant. Ett-greps kran. Laminat skapinnredning. Speilskap med lys. Boblebadekar.

Ikea laminat skapinnredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum. Ett-greps kran. Ventilator. Integrert ovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp. Frittstående kjøl/frys. Waterguard/ magnetventil. Åpen løsning mot stue.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er under 5 år gammelt, og det er derfor ikke foretatt hulltaking mot våtsone i tilliggende veggkonstruksjon. Det ble imidlertid foretatt kontrollsjekk med fuktmåler på fliser på vegger i våtsonen. Målingene viste ingen forhøyde fuktverdier i skjult veggkonstruksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE HOVEDDEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Ikea laminat skapinnredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum. Ett-greps kran. Benkelys. Ventilator. Integrert ovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøl/frys og induksjonstopp. Waterguard/ magnetventil.

1. ETASJE HOVEDDEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

U.ETASJE UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

U.ETASJE UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE HOVEDDEL > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

WC: Vegghengt klosett. Servant. Ett-greps kran.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

2x 200 liter VVB.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Oppvarming med varmekabler og elektriske panelovner.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2020**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i hver etasje. 6 kg pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

Tilstandsrapport

! TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 2020.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt armert betong.

! TG 0 Terrenghforhold

Sprengstein. Planenert på to plan.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2020.
Offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger av
plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2020. Offentlig
vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loftetasje hoveddel	23	21	2	Loftstue	Teknisk rom
2. Etasje hoveddel	70	66	4	Stue , Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bad 2	Teknisk rom med sjakt
1. Etasje hoveddel	76	39	37	Entré , Toalettrom , Stue/kjøkken	Garasje , Bod , Teknisk rom , Teknisk rom
U. Etasje hoveddel	15	8	7	Trapperom	Bod
U.Etasje utleiedel	47	47	0	Gang , Kjellerstue , Bad/vaskerom , Soverom , Stue/kjøkken	
Sum	231	181	50		

Kommentar

Markterrasse på bakkeplan. Balkong 1.etasje: 11,5 m², med trapp til markterrasse. Takterrasse: 12 m². Takøyder fra 2,30-2,40 m. Innbygget dobbelgarasje. Leddet garasjeport. Automatisk portåpner. El-billader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boder på loft er omgjort til loftstue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2023	Bjørn Aarvik	Takstingenør
	Bjørn Kaiser	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3036 NANNESTAD	7	102		2	0 m ²	Kartverket. Se eiendom.no	Eiet

Adresse

Fåmyrsrøet 11 B

Hjemmelshaver

Kcp AS

Boligselskap

Sameiet Fåmyrsrøet 11

Eierandel

1 / 2

Forretningsfører

Kun to seksjoner i sameiet.
Ikke krav om forretningsfører.

Felles formue

Kr. 0

Felles gjeld:

Kr. 0

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet

Tomannsboligen ligger i rolige og barnevennlige omgivelser, ca. 6,2 km sørvest for Teigebyen sentrum av Nannestad kommune. Nærhet til skoler, butikker, barnehager og offentlig kommunikasjon. Samtidig er det kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder, så vel som Oslo Lufthavn. Eiendommen grenser mot Romeriksåsen, og her finnes flotte, oppmerkede skiløyper vinterstid og rikelig med turstier om sommeren. Innover i marka er det flere vann med muligheter for bading og fiske. Elva Leira og ikke minst Hurdalssjøen byr også på fiskemuligheter. Sistnevnte har i tillegg flere fine badeplasser som er meget populære. Nannestad skisenter, Åslia med gode alpinmuligheter. Dagligvarehandelen på Kiwi eller Rema 1000. Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Rustadsaga, som ligger ca. 310 meter unna. Med bil fra Nannestad tar det ca. 12 min til Oslo lufthavn, 16 min til Jessheim, 32 min til Strømmen og 39 min til Oslo S.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning.

Regulering

Området er regulert til bolig.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet. Terrasser på flere plan.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Ingen opplysninger.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger	17.12.2019		Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	12.11.2020		Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	02.12.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XS3977>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Kontroll av fall på gulv på bad i utleiedel.



Kontroll av fall på gulv på bad i utleiedel.



Kontroll av fall på gulv på bad i utleiedel.



Kontroll av sluk på bad utleiedel.



Kontroll søk med fuktmåler bad utleiedel.



Kontroll søk med fuktmåler bad utleiedel.



Kontrollsøk med fuktmåler bad utleiedel.



Rørskap utleiedel.



VVB utleiedel.



Stoppekran og vannmåler.



Sikringsskap utleiedel.



Skjevhetkontroll på gulv i utleiedel.



Skjevhetsskontroll på gulv i hoveddel.



Kontroll av fall på gulv på bad 1 i hoveddel.



Kontroll av fall på gulv på bad 1 i hoveddel.



Kontroll av fall på gulv på bad 1 i hoveddel.



Kontroll av sluk på bad 1 i hoveddel.



Kontroll av fukt med fuktmåler på bad 1 i hoveddel.



Kontrolløk med fuktmåler på bad 1 i hoveddel.



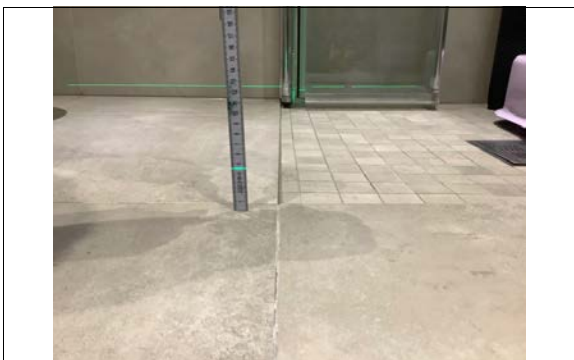
Kontrolløk med fuktmåler på bad 1 i hoveddel.



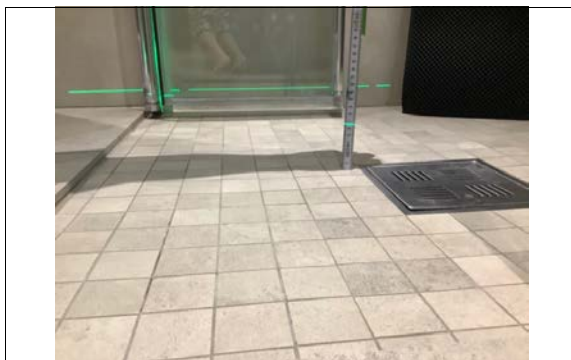
Kontrolløk med fuktmåler på bad 1 i hoveddel.



Kontroll av fall på gulv på bad 2 i hoveddel.



Kontroll av fall på gulv på bad 2 i hoveddel.



Kontroll av fall på gulv på bad 2 i hoveddel.



Kontroll av sluk på bad 2 i hoveddel.



Kontrolløk med fuktmåler bad 2 i hoveddel.



Kontrolløk med fuktmåler bad 2 i hoveddel.



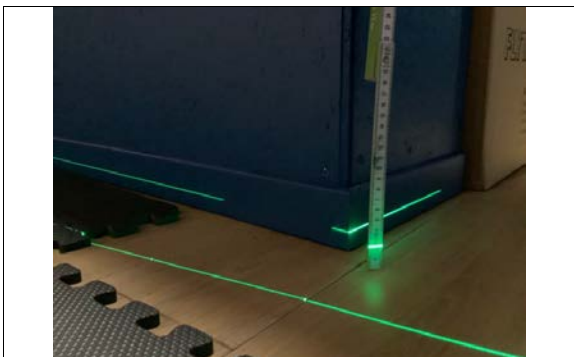
Kontrolløk med fuktmåler bad 2 i hoveddel.



Kontrolløk med fuktmåler bad 2 i hoveddel.



Skjevhetkontroll på gulv i hoveddel.



Skjevhetsskontroll på gulv i hoveddel.



Rørskap hoveddel



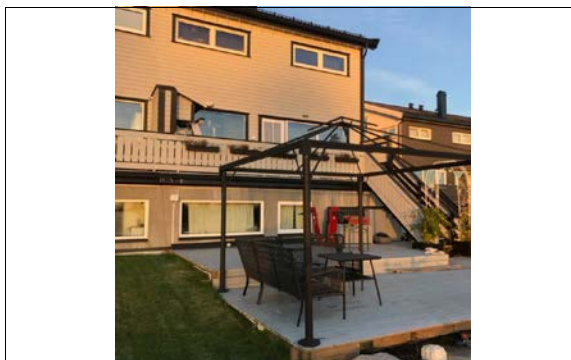
VVB hoveddel.



Sikringsskap hoveddel.



Fåmyrsrøet 11 B. Fasade og terrasser.



Fåmyrsrøet 11 B. Fasade og terrasser.



Fåmyrsrøet 11 B. Fasade og terrasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204230183	

Selger 1 navn
Björn Kaiser

Gateadresse	

Poststed	Postnr

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika

Polise/avtalnr.

6647285

Document reference: 1204230183

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ 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

Document reference: 1204230183

- 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

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 forsikringskostnader 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: 1204230183

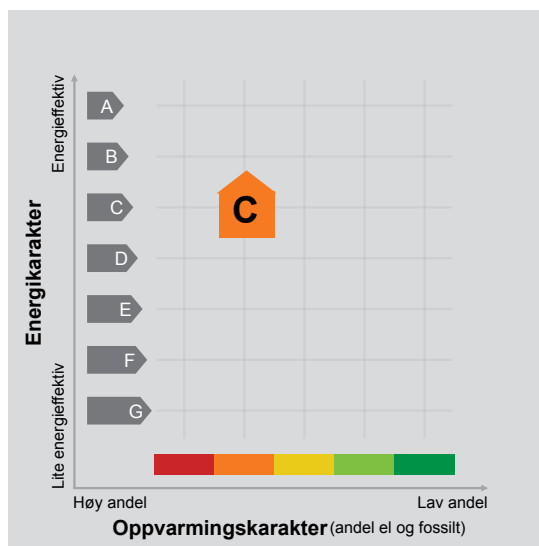
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Kaiser	1829137c75cfbd40a9f90914 6c47dd27587e2de4	14.03.2024 13:28:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204230183

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fåmyrsrøet 11B
Postnummer	2030
Sted	NANNESTAD
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300785596
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6b995810-cd43-421c-a1a8-eb36722d0f06
Dato	09.03.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk 19 992 kWh pr. år

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

18 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt

- Montere urbryter på motorvarmer

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	231
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fåmyrsrøet 11B
Postnummer: 2030
Sted: NANNESTAD
Kommune: Nannestad
Bolignummer: H0101
Dato: 09.03.2024 7:33:48
Energimerkenummer: 6b995810-cd43-421c-a1a8-eb36722d0f06

Kommunennummer: 3238
Gårdsnummer: 7
Bruksnummer: 102
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300785596

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Fåmyrsrøet 11B

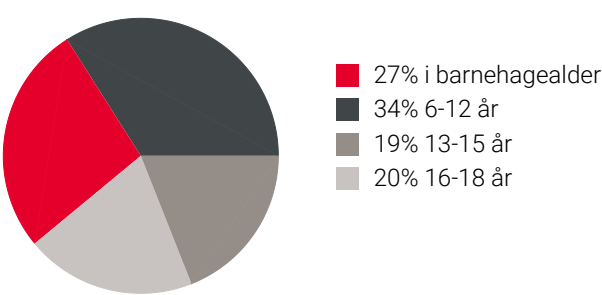
Offentlig transport

🚏 Rustadsaga	6 min 🚶
Linje 410, 413	0.4 km
🚉 Oslo lufthavn stasjon	19 min 🚗
Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	14.6 km
✈ Oslo Gardermoen	19 min 🚗

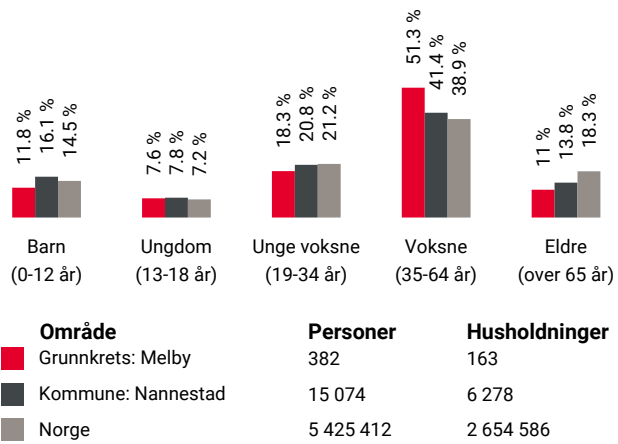
Skoler

Kringler-Slattum skole (1-7 kl.)	8 min 🚗
192 elever, 10 klasser	6.1 km
Preståsen skole (1-10 kl.)	11 min 🚗
335 elever, 18 klasser	8.4 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚗
587 elever, 22 klasser	6 km
Nannestad videregående skole	10 min 🚗
950 elever	6.7 km
Jessheim videregående skole	23 min 🚗
1150 elever, 63 klasser	19.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Bjerketun barnehage V/Lise Granås (1-5...)	8 min 🚗
9 barn	6.1 km
Midtbygda barnehage (1-5 år)	9 min 🚗
96 barn	7.7 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år)	10 min 🚗
84 barn	7.9 km

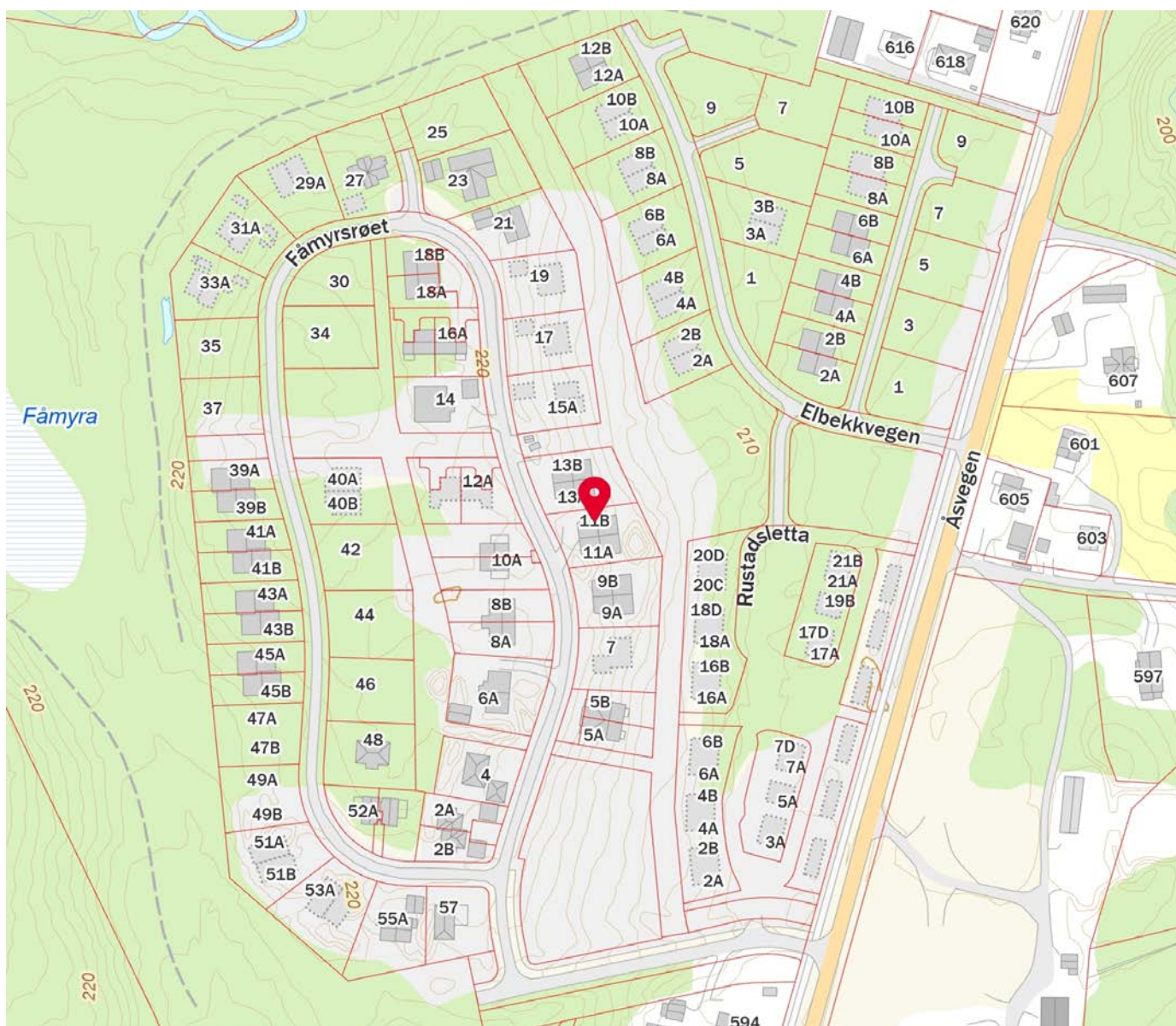
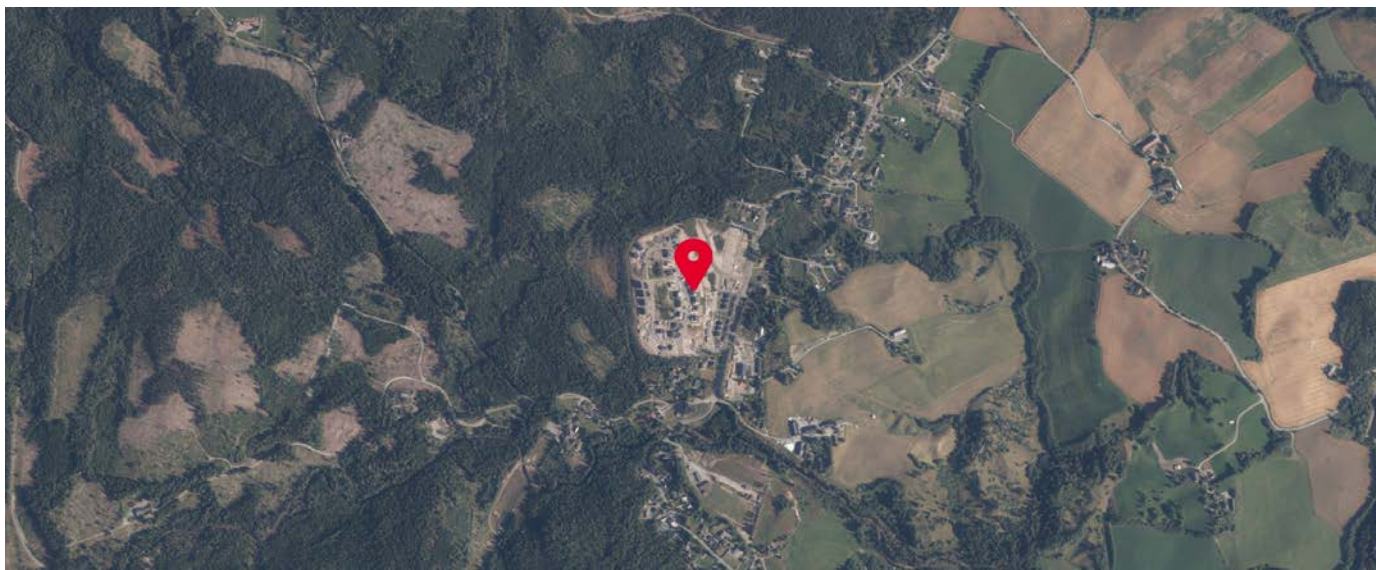
Dagligvare

Rema 1000 Nannestad	9 min 🚗
Post i butikk	6.3 km
Kiwi Nannestad	9 min 🚗
PostNord	6.6 km

Sport

⚽ Åsen skistadion	10 min 🚶
⚽ Åsen idrettsplass	12 min 🚶
Fotball, friidrett	0.9 km
🏊 EVO Nannestad	9 min 🚗
🏊 Nannestad Trim & Helse	9 min 🚗

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fåmyrsrøet 11B
2030 NANNESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Albertine Schaug

Oppdragsnummer: 1204230183

Telefon: 468 09 448
E-post: albertine.schaug@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik: 15.03.2024

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