

aktiv.



Moserabben 30, 2150 ÅRNES

**Hyggelig enebolig med god
planløsning over ett plan, stor
kjeller og isolert garasje.
Barnevennlig og trafikkstille.**



Eiendomsmegler MNEF

Wenche Roterud

Mobil 990 18 195

E-post wenche.rotterud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 300 000,-
Omkostn.:	Kr 83 850,-
Total ink omk.:	Kr 3 383 850,-
Selger:	Boet etter Eli H. Jansrud
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1976
BRA-i/BRA Total	106/185 kvm
Tomtstr.:	1048.2 m ²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 175, bnr. 167
Oppdragsnr.:	1207250107

Hyggelig enebolig med god planløsning!

Moserabben 30 er en hyggelig enebolig med god og funksjonell planløsning over ett plan. Den har i tillegg en romslig kjeller på ca. 58 kvm med utvendig adkomst, samt tilbygd garasje med isolerte vegger og egen smøregrav. Boligen har behov for modernisering, men byr på et solid utgangspunkt. Den kan blant annet skille med stor stue, tre soverom, eget vaskerom, vedovn og varmepumpe.

Eiendommen ligger fint til i et barnevennlig og trafikkstille område, like ved barnehage og barneskole med lekeområder. Beliggenheten byr også på nærhet til flotte rekreasjonsmuligheter langs Glomma, samt turstier og preparerte skiløyper vinterstid. Tomten er omkranset av hekk og har et relativt flatt uteområde på over ett mål, med romslig hage, variert beplantning og en lun, overbygd terrasse mot sør/vest.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planløsning	33
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	77
Kart fra kommunen	80
Megler	85
Våre samarbeidspartnere	86
Nabolagsprofil	88
Budskjema	96

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 79 m²

BRA totalt: 185 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 58 m² Kjeller/krypkjeller - bod.

1. etasje:

BRA-i: 106 m² Entré, gang, kjøkken, stue, bad, toalettrom, vaskerom, 3 soverom, bod.

BRA-e: 21 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

20 m² Terrasse/balkongareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er 3 høydenivå i kjeller på ca 2,04 - 2,14 og 2,24 m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1048.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger fint til i et barnevennlig og trafikkstille område, og har et romslig uteområde på litt over ett mål. Tomten er omkranset av hekk og byr på et relativt flatt plenareal som egner seg godt til lek og uteaktiviteter – både sommer og vinter. Hagen har variert beplantning, prydbusker og innslag av naturtomt med fjell i dagen. Gårdsplassen er gruslagt.

Utenfor stuen er det en sør- og vestvendt terrasse på ca. 20 kvm. Terrassen er overbygget av pergola og bølgetak, og fremstår som et lunt og skjermet uterom. Her er det naturlig plass for sofagruppe og spisebord. Terrassen har uttrekkbar levegg og port med direkte adkomst til hagen.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et rolig og meget barnevennlig boligområde på Fjellfoten, ca. 4,5 km fra Årnes sentrum, i Nes kommune. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til lekeplass, samt gangavstand til barnehage, skole og gode servicetilbud. Fotballbaner, ballspillplasser, skøytebane og akebakker ligger ved barneskolens område. I tilknytning til Nes videregående skole er det svømmehall som åpnet høsten 2017.

Det populære feltet omkranses av landbruk og flotte tur- og friluftsområder med oppmerkede turstier. På Emmyplassen er det bål plass, tauhusker, balansetau og fine, naturlige lekeplasser. Det er også mange, idylliske badevann i nærheten, og du kan sykle til Veslesjøen, Finnholtsjøen, Sagstusjøen, Aulihøgda og området rundt Dragsjøen.

Nes rideklubb har et aktivt og profesjonelt hestemiljø, hvor det blant annet arrangeres knøttekurs, rideleir, stevner og juleshow. Nes Golfklubb holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund,.

Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Gamle Hvam, Nes Kirkeruiner, Industriadbeidermuseet og Auli Mølle anbefales. På Årnes ligger Nes Kulturhus som er et moderne flerbrukshus med tre kinosaler og forskjellige kulturaktiviteter.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi, Spar, Coop Mega, Bunnpris og Rema 1000 som alle ligger på Årnes, ca. 4,5 km unna. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Alti Årnes et variert utvalg. Årnes har også forskjellige butikker, hyggelige spisesteder og koselige puber. I tillegg ligger Jessheim Storsenter og Lillestrøm godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Det er togstasjon i Årnes sentrum som betjener alle togene på Kongsvingerbanen. Med bil fra Fjellfoten tar det ca. 10 min til Årnes, 25 min til Jessheim, 35 min til Oslo Lufthavn, 35 min til Lillestrøm og 45 min til Oslo S.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage og Fjellfoten barneskole. Runni ungdomsskole og Nes videregående skole ligger på Årnes.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Det er togstasjon i Årnes

sentrum som betjener alle togene på Kongsvingerbanen.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Takkonstruksjon/taktekking: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med panelbord som undertak. Taktekkingen er av pappshingel.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:
Utvendig > Taktekking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkingen er av pappshingel er ikke kjent. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er synlig at det er lagt flere lag oppe på hverandre. Det er synlig fukt i undertaket der luftekanal går gjennom taket.

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

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det ble oppdaget utettheter rundt pipe og luftehatt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Etablert overbygget terrasse utgang fra stue. Trekonstruksjon etablert på støpt ringmur av betong. Etablert takplater som tekking.

Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Noe enderåte på trespaltegulvet er synlig.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med panelbord som undertak.

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er synlig fukt rundt luftehatt i undertaket.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Synlig utvendig slitasje av vinduer.

Utvendig > Vinduer - 2: Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører - 3: Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Gummilister rundt glass er noe porøse og større fare for punkterte glass må regnes med.

Utvendig > Utvendige trapper: Etablert støpt trapp til kjeller. Denne er enkelt overbygget med vippedør av tre.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er synlig betydelig slitasje og dårlig avrenning av konstruksjonen.

Utvendig > Andre utvendige forhold: Garasje tilknyttet boligen er isolert med gips på vegger og tak. Betong dekke. Det er etablert en lem med nedsenkning i betongen på gulvet, trolig som er slags smøregrav.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Luke i garasje kunne ikke åpnes befaringsdagen og derfor ikke kontrollert.

Innvendig > Overflater: Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

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

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det anbefales å støpe rundt avløpsrøret som går ned i grunn, da skadedyr kan grave seg inn og gjøre skader. Ventiler i vegger er tettet med isolasjon.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Det er installert parafinbrenner under vedovn og etablert dagtank i bod. Alder for parafinbrenner er nyere enn byggeår. Dagtank er fra byggeår.

Vurdering av avvik: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2: Det er installert varmepumpe typen luft til luft. Alder ukjent.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon for når pumpen er innstallert eller om det er foretatt service på pumpen de siste 2 årene.

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

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap med automatsikringer er nyere og skru hovedsikringer fra byggeår. Skap plassert i entre. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1976.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja- Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på

deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.

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

Inntak og sikringsskap:

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Det bør foretas en el-kontroll med tanke på alder og at det ikke er kunnskap om anlegget siden byggeår.

Generell kommentar:

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Dreneringen er fra 1976.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering/fuktsikring som er utført etter vanlige metoder i byggeåret. Det var langt enklere metoder for drenering og fuktsikring enn dagens. Dette kan over tid føre tilgrodd dremsmasse kombinert med kapillært oppsug.

Tomteforhold > Terrengforhold: Kupert tomt med delvis synlig fjell.

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger. Vann og

avløpsledning er fra 1976.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkenet har furu innredning med profilerte fronter, ukjent alder. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk og stål oppvaskkum. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Etablert komfyrvakt. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Synlig svelleskader i underkant av benkeplaten etter fukt og noe småmerker på skapdører.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Vurdering av avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Det er synlig ventil for ventilator i yttervegg, men kjøkkenvifte er ikke synlig koblet til denne med luftekanal.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater. Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm. Gamle materialer for våtrom er en svakhet med tanke på at det kan bli fuktskader ved større fuktbelastninger. Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Speil og belysning. Alder er ukjent. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er synlig svelling av endeplate på innredning etter fukt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon: Det er naturlig ventilerings. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilerings er ikke tilfredsstillende ut fra dagens krav til ventilasjon og vurdering ut fra NS3600.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Vurdering av avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er ikke synlig membran på innvendig bad.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Vurdering av avvik: Tapetskjøter er ikke tette.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 70 mm.

Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilering er ikke tilfredsstillende ut fra dagens krav til ventilasjon og vurdering ut fra NS3600.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er ikke tilfredsstillende membran på vaskerommet etter dagens forskrift. Feil utførelse av konstruksjonen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader, sopp eller råte i tilstøtende bygningsdeler. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av avviket.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom med flis og malt strie på vegger. Gulv med beleg. Naturlig ventilasjon. Etablert vegghengt servant og toalett.

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:

Ingen anmerkninger.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Tegninger er fremlagt.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 10.12.25 av Øyvind Nåmo Rønning. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2016, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Kort fortalt

- Enebolig med alt på en flate.
- God og funksjonell planløsning.
- Lagringskjeller på 58 kvm.
- Isolert garasje m/smøregrav.
- Relativt flat tomt på 1 050 kvm.
- Overbygd terrasse møt sør/vest.
- Stor stue med mye lysinnslipp.
- Kjøkken i eget rom m/spiseplass.
- Bad, toalettrom og vaskerom.
- Tre soverom med garderobe.
- Vedovn og varmepumpe.

Planløsning

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue/spisestue, bad, wc, vaskerom, 3 soverom og bod.

Kjeller: 2 boder.

Vindfang

Boligen har et inntrukket inngangsparti med skiferbelagt dekke. Inne venter et romslig vindfang med plass til å henge fra seg yttertøyet. Planløsningen er praktisk og funksjonell, med direkte adkomst fra vindfanget til både vaskerom og toalettrom. Gulvet har laminat, mens veggene har lysmalt panel.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom med adkomst fra gangen og stuen. Rommet har laminatgulv, blåmalte vegger og avsatt plass til spisebord under vinduet. Kjøkkenet har heltre innredning i furu montert langs to parallelle vegger. Benkeplatene er i laminat og veggene har tradisjonelle fliser med motiv. Innredningen er utstyrt med oppvaskkum, kullfilterventilator, komfyrvakt, opplegg for oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.

Stue/spisestue

Boligen har en stor og lys stue med flott lysinnslipp fra tre himmelretninger. Rommets

utforming danner en naturlig spisestue ved åpningen til kjøkkenet. Den generøse størrelsen gjør det også enkelt å innrede med flere ulike møbleringssoner. Oppvarming er med vedovn, panelovner og varmepumpe. Sistnevnte sørger også for behagelig innneklima om sommeren.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har bad, toalettrom og vaskerom. Badet har flislagte overflater, varmekabler i gulvet og dusjkabinett. Innredningen har hvite skapfronter og benkeplate med nedfelt servant. Det er montert spill på veggen.

Vaskerom

Vaskerommet har flislagt gulv, tapetserte vegger og oppvarming med panelovn. Rommet er utstyrt med utslagsvask, hyller, skap og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Boligen har tre soverom, hvor to skiller seg ut med god størrelse. Soverommene har plassbygde garderober og ulike overflater holdt i lyse farger. Boligen har mye lagringsplass. Innenfor vaskerommet er det bod med flere skap og hyllereoler, og i tillegg har boligen en kjeller på ca. 58 kvm med to boder. Kjelleren har utvendig adkomst.

Innbo og løsøre

Varmtvann er fra en 200 liters bereder. Sikringsskapet har nyere automatsikringer og noen eldre skrusikringer. Videre har boligen naturlig ventilasjon.

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. Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr medfølger.

Parkering

Det er parkering på gårdsplassen eller i en tilbygd garasje på ca. 20 kvm. Garasjen er isolert, og har gipsplater på vegger og tak. Gulvet har betongdekke med smøregrov. Parkering utenfor eiendommen er etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i

oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming er med stedvise panelovner, varmepumpe og vedovn, samt gulvvarme på badet. Vedovnen har parafinbrenner (ikke i bruk), og det er etablert dagtank i boden.

Info strømforbruk

Fra 1. oktober trådte Norgespris i kraft. Norgespris er en frivillig avtale om fastpris per kWh for strøm. Evt. inngått avtale følger eiendommen - gjelder til om med 31.12.2026 og overtas automatisk av ny eier ved eierskifte. Selger har ikke inngått slik avtale.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 306

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 2 233

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 748 894.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 2 995 577.

Andre utgifter

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

Info vannavgift

I tillegg kommer vannavgift fra Årnes Vannverk. Minsteavgiften er på ca. kr. 5 000 med to i husstanden.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 175, bruksnummer 167 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/175/167:

20.04.1977 - Dokumentnr: 2478 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:175 Bnr:165

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven

(Det er gitt tillatelse til at Moserabben 28 har oppført bebyggelse med en avstand på
250 cm til tomtegrensen til Moserabben 30.)

09.12.1974 - Dokumentnr: 7997 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:175 Bnr:16

DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 175 BNR 28

HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1653268 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:175 Bnr:167

01.01.2024 - Dokumentnr: 267589 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:175 Bnr:167

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg våningshus, datert 22.09.76.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Det planlegges ny E-16 trasè gjennom Ullensaker, Nes og Sør-Odal. Flere alternative
traseéer er under utredning. For mer informasjon gå inn på E16portalen.no.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

83 850 (Omkostninger totalt)

99 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 399 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 402 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 24 500,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 43 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes, organisasjonsnummer 981 129 792
Rådhusgata 26, 2150 Årnes

Salgsoppgavedato

15.01.2026



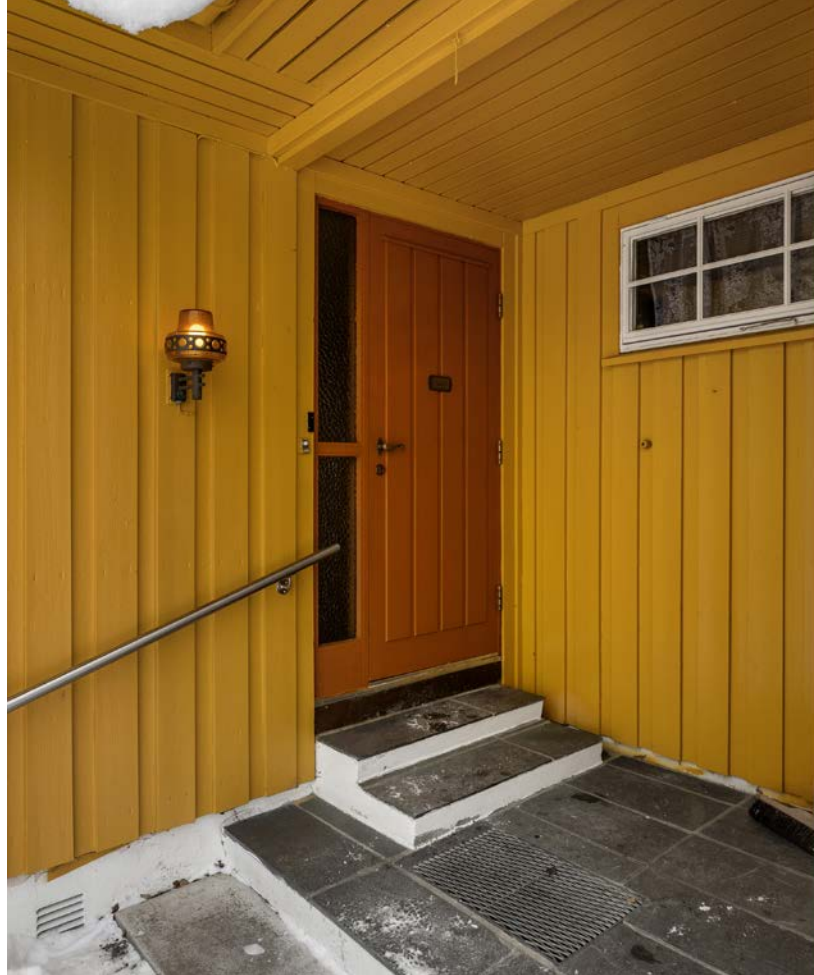
Aktiv Eiendom v/Wenche Roterud har gleden av å presentere Moserabben 30.
Foto: Exponering v/Svein Michaelsen.



En hyggelig enebolig med god planløsning over ett plan, stor kjeller og isolert garasje.

Den tilbygde garasjen har isolerte vegger og egen smøregrav.

Inngangspartiet er inntrukket og overbygd - med skiferbelagt dekke.



Inne venter et romslig vindfang med plass til å henge fra seg yttertøyet.

Planløsningen er praktisk og funksjonell, med direkte adkomst fra vindfanget til både vaskerom og toalettrom - samt videre inn til en mellomgang med plass til oppbevaringsløsninger.





Kjøkkenet ligger i eget rom og har adkomst fra gangen og stuen.



Innredningen er av heltre furu og har profilerte fronter og laminatbenkeplate med oppvaskkum. Det er nisje til komfyr og kjøleskap, samt opplegg for oppvaskmaskin.



Ved vinduet er det fin plass for spisebord - hvor frokost og morgenkaffe kan nytes.



Boligen har stor og lys stue hvor rommets utforming danner en naturlig sone for spisestue nærmest åpningen til kjøkkenet.



Det er god plass til et større spisebordsmøblement.



De mange og store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lysinnfall.



God plass til flere sittegrupper.

Badet har flislagte overflater og lun varme i gulvet. Videre har badet dusjkabinett.

Innredningen har hvite skapfronter og benkeplate med nedfelt servant, matchende veggskap og speil.





Toalettrommet har enkel servant og gulvmontert toalett.



Innenfor vaskerommet er det bod med flere skap og hyllereoler.



Vaskerommet har flislagt gulv, tapetserte vegger og oppvarming med panelovn. Rommet er utstyrt med utslagsvask, hyller, skap og opplegg for vaskemaskin.



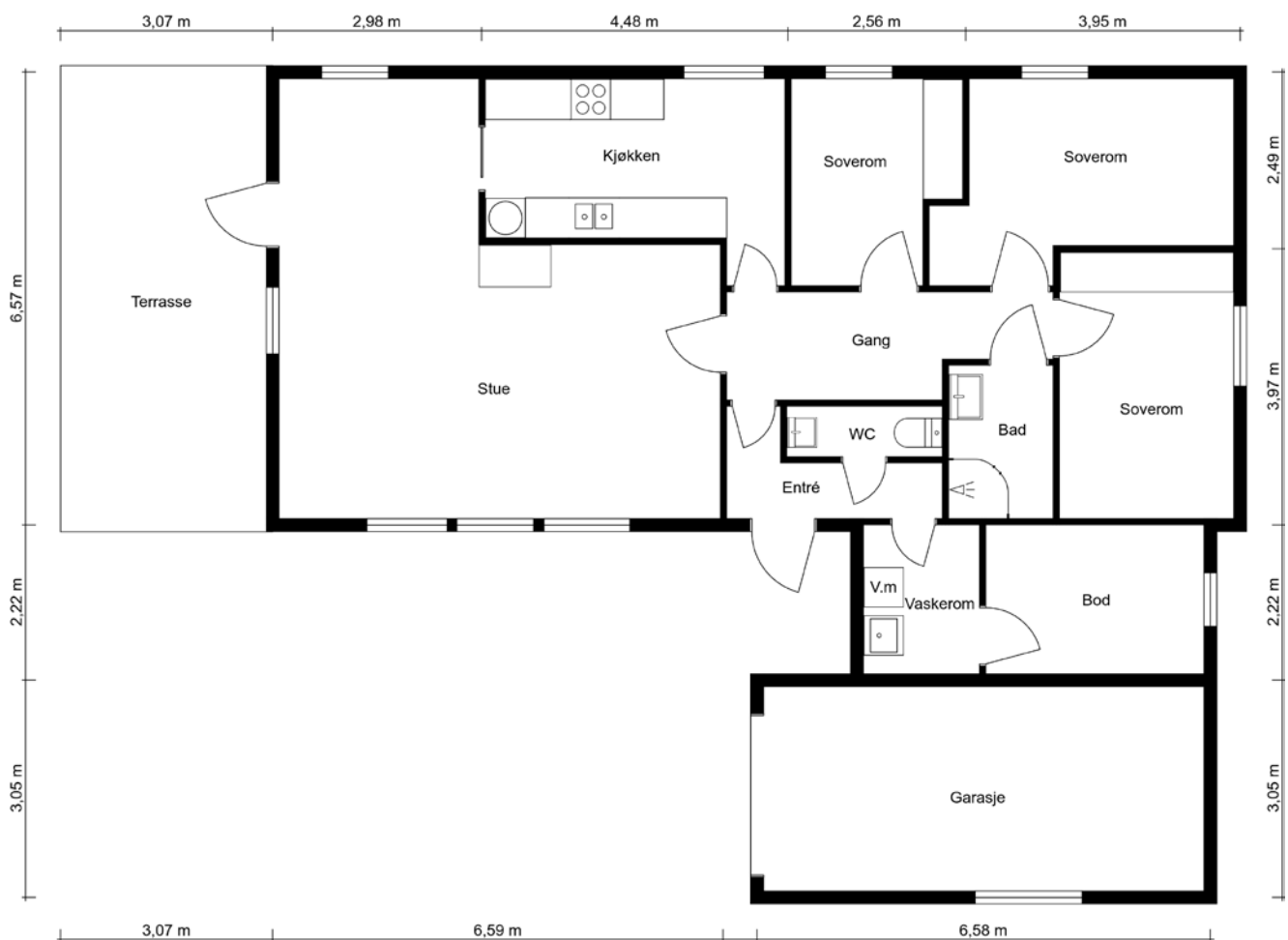
Boligen har tre soverom.



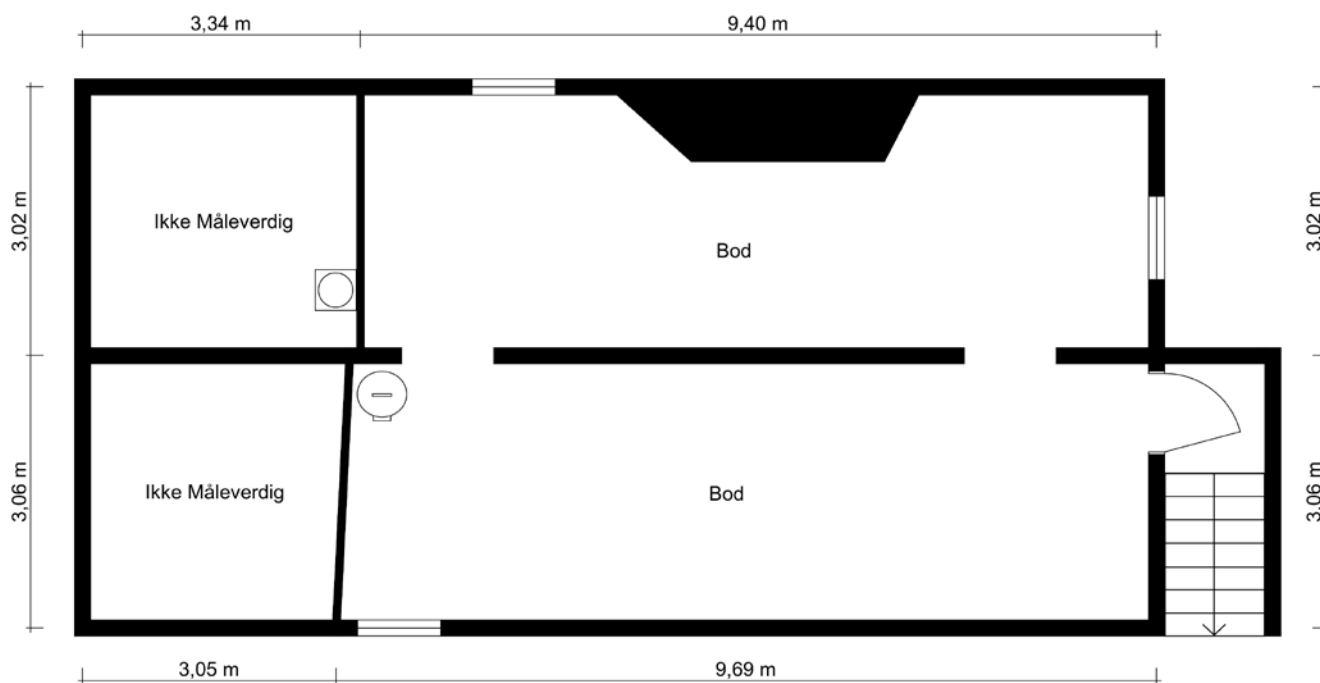
To av disse skiller seg ut med ekstra god størrelse.



Alle soverommene har plassbygde garderober og ulike overflater holdt i lyse farger.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Parkering kan gjøres i den tilbygde garasjen eller på gårdsplassen.



Garasjen er på ca. 20 kvm og har gipsplater på vegger og tak. Gulvet har betongdekke med smøregrav.



Arealet i boligens kjeller er på ca. 58 kvm, fordelt på to store boder.



Hagen er omkranset av hekk og har et relativt flatt areal som egner seg godt til lek og uteaktiviteter.



Hagen er opparbeidet med plenareal, beplantning, prydbusker og innslag av naturtomt med synlig fjell i dagen.



Rett ved ligger en hyggelig lekeplass til stor glede for våre minste.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Moserabben 30, 2150 ÅRNES



NES kommune



gnr. 175, bnr. 167

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 18925-1853

Referansenummer: UG1040

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Jarle Willy Jansrud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning

oyvind@namotakst.no

909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i 1976 etter byggesøknad fra 1974. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1969.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skråtak tekkes med shingel. Utvendige fasader med panel og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Nedløp og beslag av metall fra byggeår. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med panelbord som undertak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår. Bygningen har teak hovedytterdør. Garasje vippeport i malt tre fra byggeår. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår. Etablert overbygget terrasse utgang fra stue. Trekonstruksjon etablert på støpt ringmur av betong. Etablert takplater som tekking. Etablert støpt trapp til kjeller. Denne er enkelt overbygget med vippedør av tre. Garasje tilknyttet boligen er isolert med gips på vegger og tak. Betong dekke. Det er etablert en lem med nedsenkning i betongen på gulvet, trolig som er slags smøregrov.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt på +/- 4-9 mm i høydeforskjeller i stue, gang, soverom i 1 etasje. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe fra byggeår og nyere vedovn med parafinbrenner. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 70 mm. Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin og stål oppvaskkum. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm. Gamle materialer for våtrom er en svakhet med tanke på at det kan bli fuktskader ved større fuktbelastninger. Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Speil og belysning. Alder er ukjent. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har furu innredning med profilerte fronter, ukjent alder. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk og stål oppvaskkum. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Etablert komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flis og malt strie på vegger. Gulv med beleg. Naturlig ventilasjon. Etablert vegghengt servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert parafinbrenner under vedovn og etablert dagtank i bod. Alder for parafinbrenner er nyere enn byggeår. Dagtank er fra byggeår. Det er installert varmepumpe typen luft til luft. Alder ukjent. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer er nyere og skru hovedsikringer fra byggeår. Skap plassert i entre. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse av eiendommen

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1976.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Kupert tomt med delvis synlig fjell.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsledning er fra 1976.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	185 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

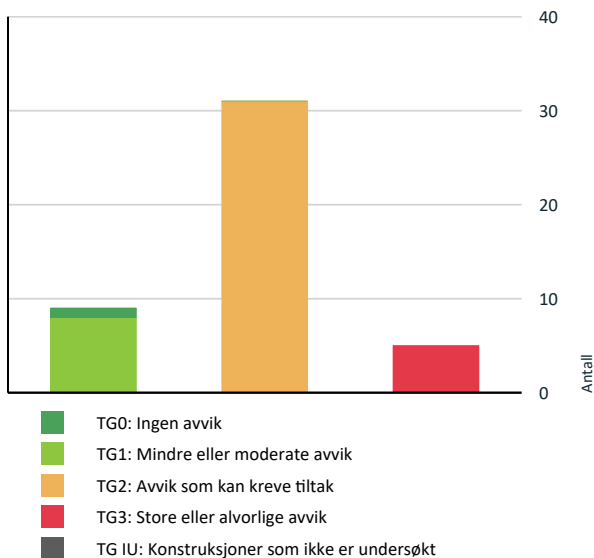
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er fremlagt.

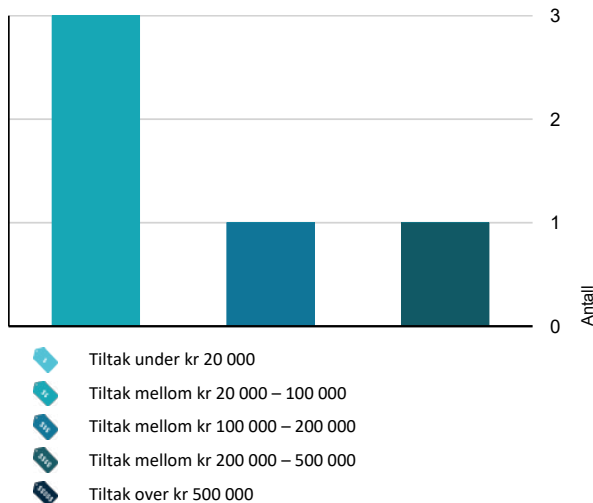
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Planskisser som er vedlagt denne rapporten er ikke eksakte og kan avvike med tanke på mål og utseende.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitewarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1976

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er synlig at det er lagt flere lag oppe på hverandre. Det er synlig fukt i undertaket der luftekanal går gjennom taket.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det kan oppstå fuktlekkasjer ved at shingelen som er av papp sprekker i skjøter og lignende da det er lagt flere lag oppe på hverandre og fare for fuktskader i undertaket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det ble oppdaget utettheter rundt pipe og luftehatt

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Det er synlig fukt i undertaket på takkonstruksjonen. Utbedring av beslag over tak for pipe og luftehatt må utføres. Det må også regnes med noe utskifting av beslag på øvrige deler av bygget med tanke på alder. Stedvis utskiftninger med tanke på alder for å unngå unødige fuktbelastning på ytre veggkonstruksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at stedlig brann og feiervesen kan pålegge kroker for sikring av stige fra bakken, takstige og plattform ved pipe etter dagens forskrift for høyder over bakkenivå på 2 meter. Eventuelt utbedringer av dette tilføres ny eier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det er kun tatt stikkprøver og spesifikt forbehold om at det kan finnes mer skade bak og rundt området enn beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at lufttetthet og isolasjonsevnen ikke er opp mot dagens krav.



Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med panelbord som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er synlig fukt rundt luftehatt i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Fukt i undertaket kan føre til utvikling av sopp og råteskader. Det gjøres også oppmerksom på at det er viktig at det er god lufting i konstruksjonen og derfor anbefales det ytterligere noe mer luftespalte ut mot raft der det er delvis tett for å unngå kondens i konstruksjonen. Dampspærre på eldre hus er ikke med dagens tetthet og varmluft kan ofte sige opp på kaldtloftet og kondens kan skapes. Derfor er det viktig med god lufting av konstruksjonen. Musesperre på eldre konstruksjoner må etableres med netting eller lignende for å unngå mus på loft. Videre undersøkelser og utbedring av utvendig beslag anbefales.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Synlig utvendig slitasje av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer bærer preg av noe manglende vedlikehold og med tanke på alder, er gummipakninger sprøe og punktering kan være en mulighet. Vinduene har dårlig isolasjonsevne og må regnes med å skiftes ut over tid. Dersom vedlikehold eller utskifting ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte energikostnader og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

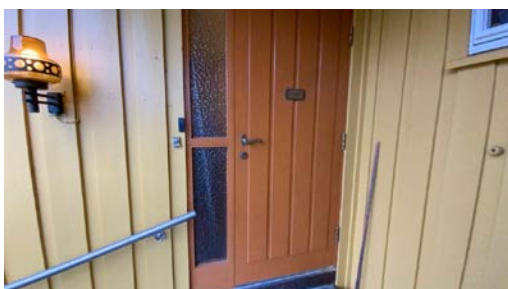
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer bærer preg av noe manglende vedlikehold og med tanke på alder, er gummipakninger sprøe og punktering kan være en mulighet.



TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.



TG 2 Dører - 3

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Gummilister rundt glass er noe porøse og større fare for punkterte glass må regnes med.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør har redusert isolasjonsevne og værslitasje med sprekker i treverket kan føre til økt varmetap og risiko for ytterligere skader. Det bør regnes med vedlikehold og eventuelt utskifting over tid for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.



TG 1 Dører - 2

Garasje vippeport i malt tre fra byggeår.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert overbygget terrasse utgang fra stue. Trekonstruksjon etablert på støpt ringmur av betong. Etablert takplater som tekking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Noe enderåte på trespaltegulvet er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Fukt- og råteskader må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere forringelse av materialene, økt risiko for sopp- og muggdannelse, samt svekket stabilitet og levetid for terrassen. Det gjøres oppmerksom på at denne typen tak ikke tåler snøtyngde som taket på huset. Det er derfor viktig at mye snø som er våt fjernes fra taket om vinteren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Etablert støpt trapp til kjeller. Denne er enkelt overbygget med vippedør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er synlig betydelig slitasje og dårlig avrenning av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør etableres åpent sluk som går videre vekk fra huset i bunn foran kjellerdør. Dette for å unngå vann som kan samle seg i bunn av trapp og trekke inni kjeller. Kjeller og vippe dør fremstår med slitasje og bør renoveres og oppgraderes, slik at det er tett mot trapp og kjellerdør.



TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje tilknyttet boligen er isolert med gips på vegger og tak. Betong dekke. Det er etablert en lem med nedsenkning i betongen på gulvet, trolig som er slags smøregrov.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luke i garasje kunne ikke åpnes befaringsdagen og derfor ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser kan gjøres ved at luke kan åpnes.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales å utbedre skader ved å bruke reparasjonsvoks lokalt, eventuelt slipe eller bytte parkett for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt på +/- 4-9 mm i høydeforskjeller i stue, gang, soverom i 1 etasje.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår og nyere vedovn med parafinbrenner.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømmning.

Det anbefales å støpe rundt avløpsrøret som går ned i grunn, da skadedyr kan grave seg inn og gjøre skader. Ventilert i vegger er tettet med isolasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det er fritt eksponert mur i yttervegger som ligger under terreng. Det er stedvis noe saltutslag med høyere fuktverdier ved søk på disse veggene. Det er ingen konsekvens for store skader på disse stedene da vegger ikke er dekket til med utforet trevegger eller annet. Det er en god løsning at det er fritt eksponerte vegger, slik at konstruksjonen får puste. Se øvrig vurdering av drenering.

Ventiler i vegger bør åpnes for bedret gjennomlufting. Varme bør etableres om vinteren med tanke på at vannrør ikke fryser. Støpe rundt avløpsrøret som går ned i grunn, da skadedyr kan grave seg inn og gjøre skader



Liten åpning ved mur og kun sand rundt rør.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.

Gamle materialer for våtrom er en svakhet med tanke på at det kan bli fuktskader ved større fuktbelastninger og må utbedres med nye overflater og membran.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm. Gamle materialer for våtrom er en svakhet med tanke på at det kan bli fuktskader ved større fuktbelastninger.

Vurdering av avvik:

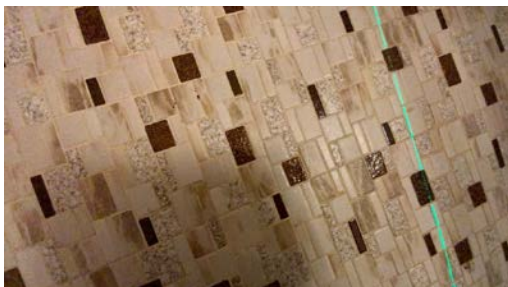
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Påviste skader må utbedres.

Gamle materialer for våtrom er en svakhet med tanke på at det kan bli fuktskader ved større fuktbelastninger og må utbedres med nye overflater og membran.



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

En utett membran kan føre til vanninntrenging i bygningskonstruksjonen, noe som vil forårsake omfattende skader på gulv, vegger og underliggende strukturer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Speil og belysning. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

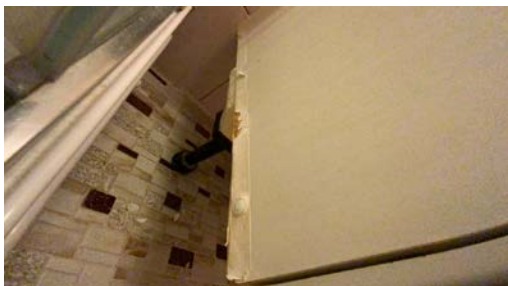
Det er synlig svelling av endeplate på innredning etter fukt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

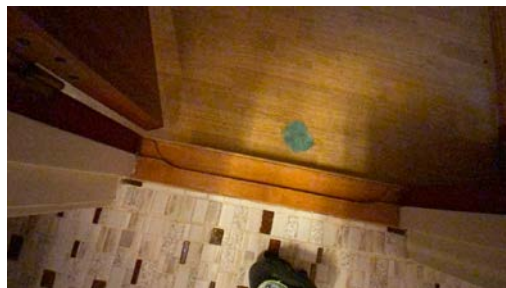
Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilering er ikke tilfredsstillende ut fra dagens krav til ventilasjon og vurdering ut fra NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

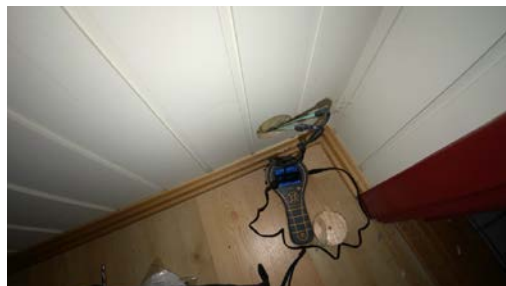
Det er ikke synlig membran på innvendig bad.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Feil utførelse av konstruksjonen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader, sopp eller råte i konstruksjonen. Se videre vurdering av tettesjikt for badet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Gamle materialer for våtrom er en svakhet med tanke på at det kan bli fuktskader ved større fuktbelastninger og må utbedres med nye overflater og membran.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 70 mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Gamle materialer for våtrom er en svakhet med tanke på at det kan bli fuktskader ved større fuktbelastninger og må utbedres med nye overflater og membran.

1.ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og stål oppvaskkum.

1.ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilering er ikke tilfredsstillende ut fra dagens krav til ventilasjon og vurdering ut fra NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å unngå unødig damptrykk på konstruksjonen og møbler.

1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

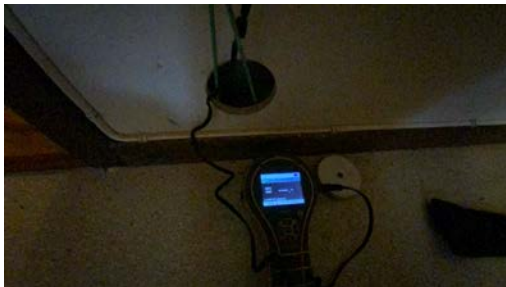
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er ikke tilfredsstillende membran på vaskerommet etter dagens forskrift.

Feil utførelse av konstruksjonen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader, sopp eller råte i tilstøtende bygningsdeler. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av avviket.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1G 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har furu innredning med profilerte fronter, ukjent alder. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk og stål oppvaskkum. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Etablert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

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

Synlig svelleskader i underkant av benkeplaten etter fukt og noe småmerker på skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Lokal utbedring eller utskifting for å lukke avvik må påregnes dersom man ønsker å oppnå dagens standard og funksjonalitet. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet og lavere standard enn det som forventes i et moderne kjøkken.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Det er synlig ventil for ventilator i yttervegg, men kjøkkenvifte er ikke synlig koblet til denne med luftkanal.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Etablere vifte med tilkobling til utvendig ventil som er etablert i yttervegg. Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilatoren for å sikre bedre luftkvalitet og redusere risiko for fukt og luktproblemer på kjøkkenet.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis og malt strie på vegger. Gulv med beleg. Naturlig ventilasjon. Etablert vegghengt servant og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Dette for å tilfredsstille dagens krav til ventilasjon og for bedre inneklima.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

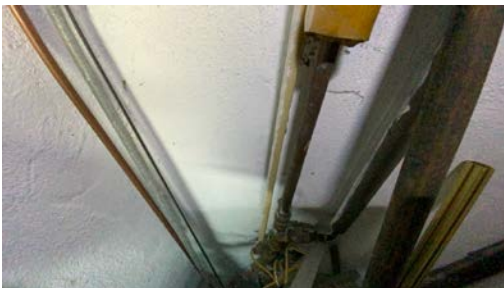
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør av kobber med høy alder bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannlekkasjer, spesielt rundt koblinger, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens for gamle avløpsrør av denne typen er at de kan tettes og føre til tilbakeslag inne i boligen.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

Det er installert parafinbrenner under vedovn og etablert dagtank i bod. Alder for parafinbrenner er nyere enn byggeår. Dagtank er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Parafinbrenner har ikke vært i bruk og tilstanden er derfor ikke kjent. Nærmere undersøkelser må utføres av fagmann på området før videre bruk.



Varmesentral - 2

Det er installert varmepumpe typen luft til luft. Alder ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for når pumpen er installert eller om det er foretatt service på pumpen de siste 2 årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en service og en tilstandsvurdering av fagmann. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftstans.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1976
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering/fuktsikring som er utført etter vanlige metoder i byggeåret. Det var langt enklere metoder for drenering og fuktsikring enn dagens. Dette kan over tid føre tilgrodd drengsmasse kombinert med kapillært oppsug og skader på kjeller og grunnmur ved endret bruk eller økt fuktbelastning. Det anbefales jevnlig overvåking av tilstanden, og tiltak bør iverksettes dersom det oppdages tegn til fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dreneringen bør vurderes nærmere, og det må påregnes behov for redrenering over tid for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmur og kjeller. Dagens dreneringsløsning er av eldre type og kan være tilgrodd eller tett, noe som øker risikoen for fuktinntrenging, kapillært oppsug og skader på kjeller og grunnmur ved endret bruk eller økt fuktbelastning. Det anbefales jevnlig overvåking av tilstanden, og tiltak bør iverksettes dersom det oppdages tegn til fuktproblemer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Kupert tomt med delvis synlig fjell.

Vurdering av avvik:

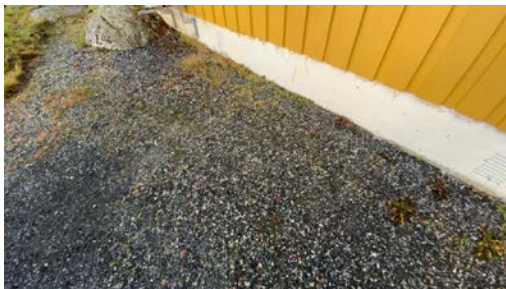
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Som tiltak bør foretas justeringer der tomten heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. Konsekvens ved manglende fall kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsledning er fra 1976.

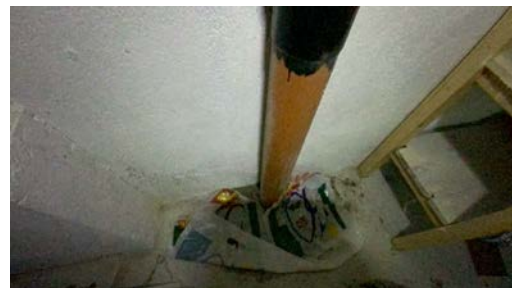
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller nærmere kontroll av de utvendige avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved gamle avløpsrør av denne typen er økt risiko for tilstopping og tilbakeslag, noe som kan føre til vannskader inne i boligen. Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/106 m²

Enebolig: Entré, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Gang, Bad, Vaskerom, Toalettrom, 2 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Myrullvegen 1,2150 ÅRNES 92 m ² 1976 2 sov	12-06-2024	3 190 000	3 050 000		3 050 000	29 612
2 Røsslyngvegen 4,2150 ÅRNES 107 m ² 1976 3 sov	14-01-2024	3 100 000	3 100 000		3 100 000	28 972
3 Urtevegen 1,2150 ÅRNES 121 m ² 1985 4 sov	06-02-2022	3 690 000	3 500 000		3 500 000	28 926
4 Moserabben 31,2150 ÅRNES 115 m ² 1977 3 sov	25-08-2024	3 150 000	3 180 000		3 180 000	26 949

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	16 021
---------------------------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 230 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 850 000
-------------------------------------	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

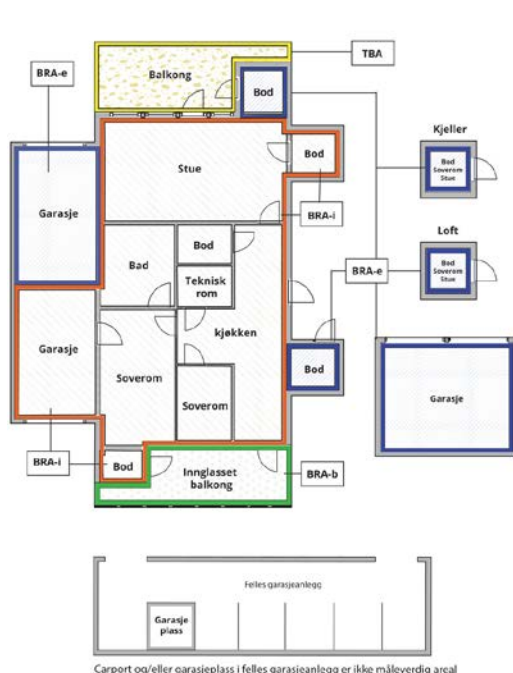
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	106	21		127	20
Kjeller/Krypkjeller		58		58	
SUM	106	79			20
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, vaskerom, toalettrom, bod	Garasje	
Kjeller/Krypkjeller		Bod	

Kommentar

Det er 3 høydenivå i kjeller på ca 2,04 - 2,14 og 2,24 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er fremlagt.

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	98	87

Kommentar

Enebolig

Garasje, bod i 1 etasje og boder i kjeller er benevnt som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Øyvind Nåmo Rønning Nøkkelbefaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	175	167		0	1048.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Moserabben 30

Hjemmelshaver

Jansrud Eli Helene (BO)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig og trafikkstille område, med gangavstand til barnehage, barneskole og bussholdeplass fra boligen. Det er nærområde med kort avstand til blant annet preparerte skiløyper og turstier. I tillegg er det rekreasjonsarealer langs elva Glomma, som ligger like i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Opparbeidet med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.12.2025	Det er ingen informasjon ved egenerklæring, da denne ikke er utfylt grunnet dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.09.1976	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.12.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	22.12.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	22.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.11.1969		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	22.12.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	22.12.2025		Gjennomgått		Nei
Planskisse	22.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	
2	14.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 skal gis sjablongmessig anslag.

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRISISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/UG1040>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Årnes	
Oppdragsnr.	
1207250107	
Selger 1 navn	
Frank Werner Jansrud	
Gateadresse	
Moserabben 30	
Poststed	Postnr
ÅRNES	2150
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Eli Helen Jansrud
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Frank Werner Jansrud
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1207250107

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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

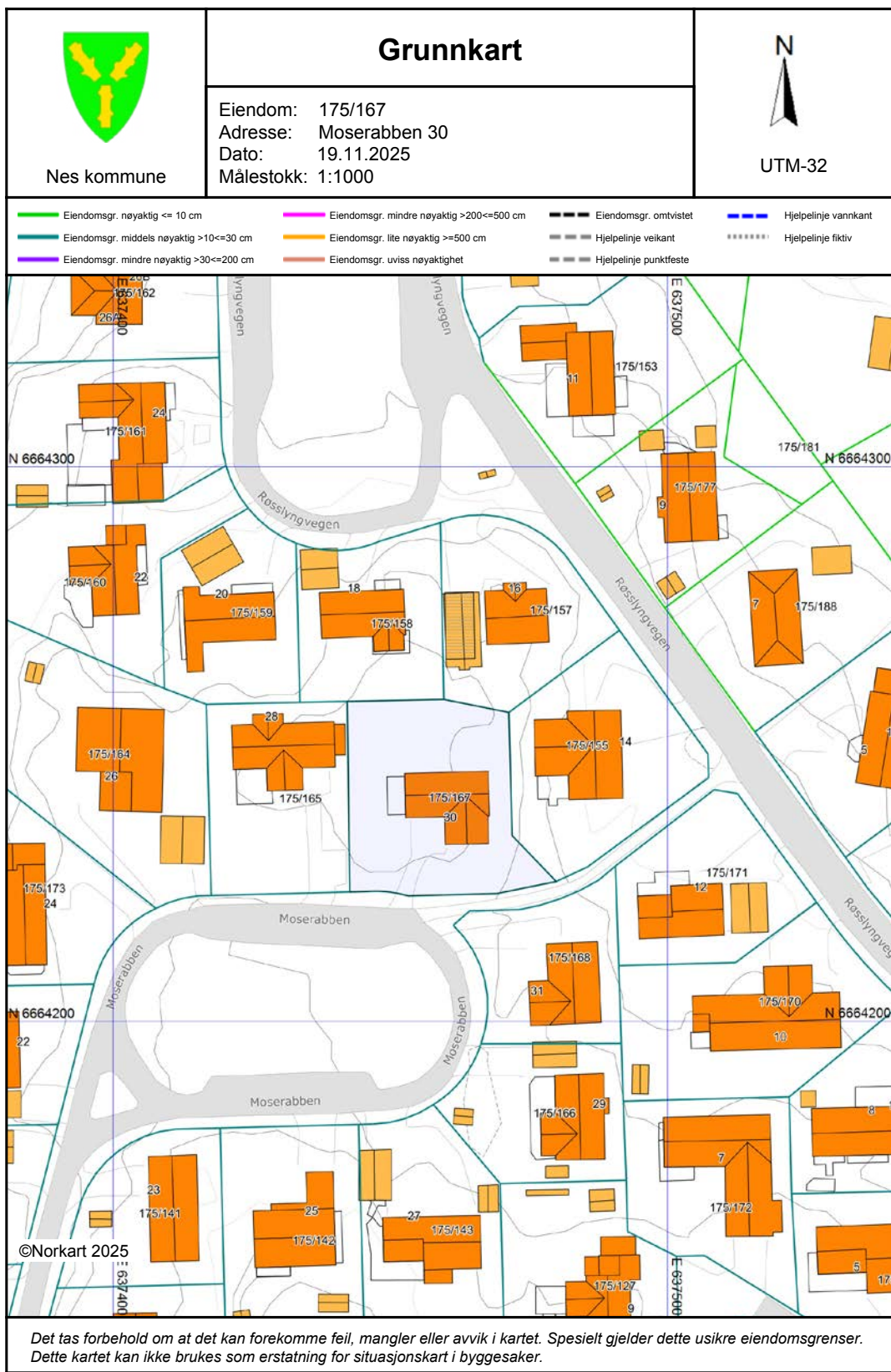


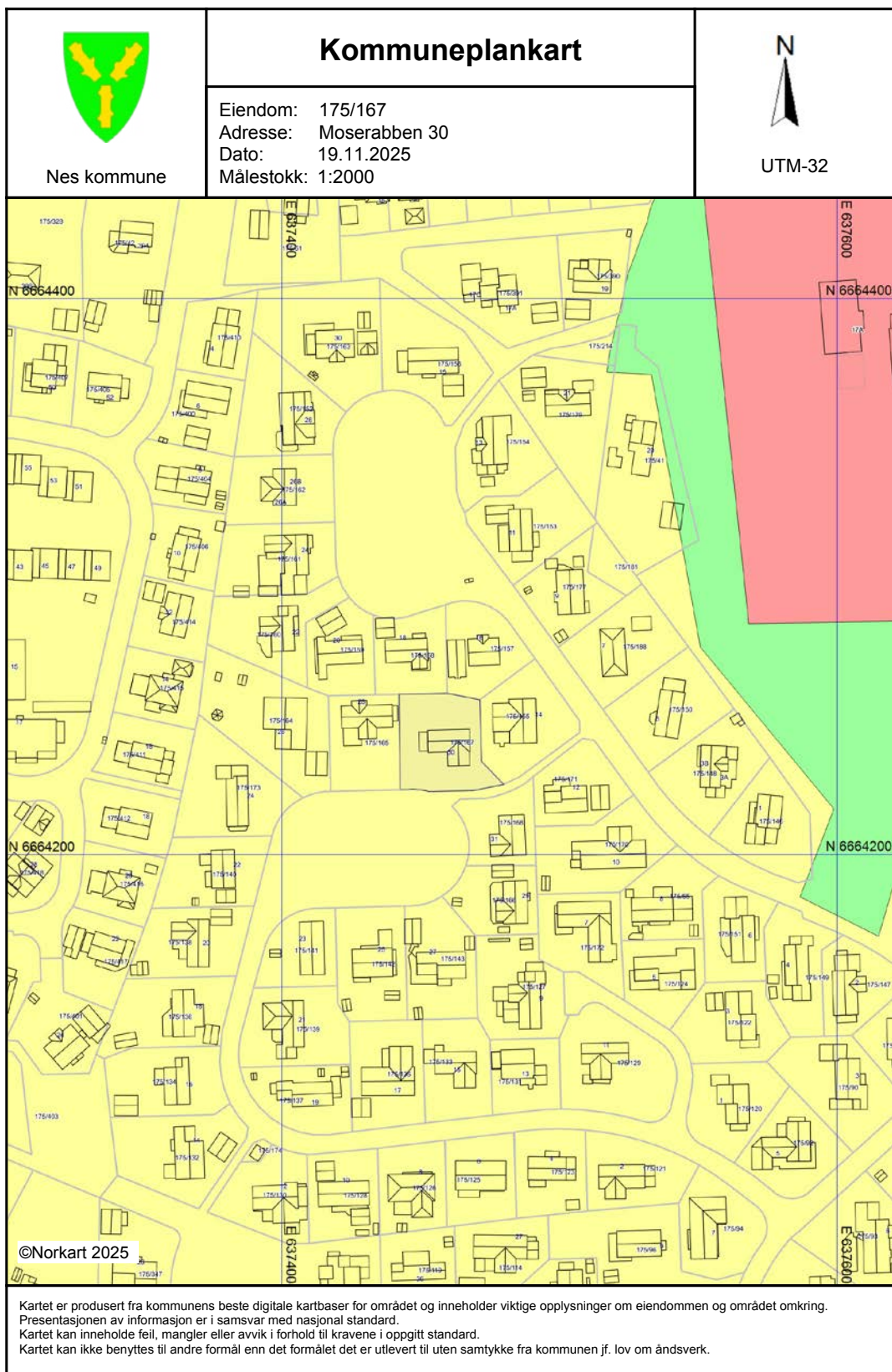
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Werner Jansrud	b712a1d26ab603ed72db3 e2cdc1563123b9490a5	25.11.2025 11:12:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1207250107

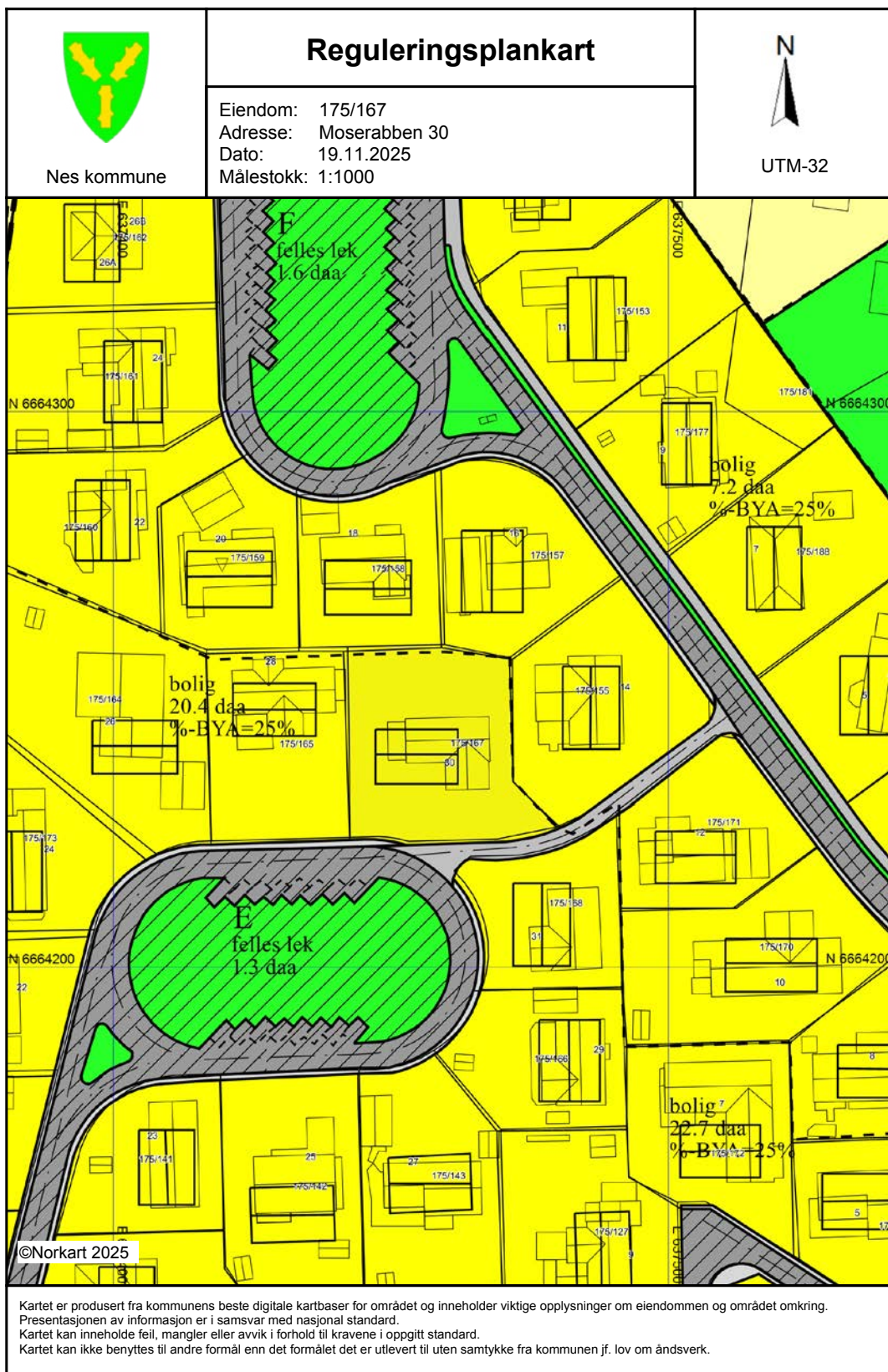
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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





Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>
	Frømråde - nåværende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri</i>
	LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)</i>
	Angitthensyngrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Anlegg for idrett og sport
-  Annet friområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB:

-  Bestemmelseområdepunkt
-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert parkeringsfelt

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnyttning



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

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

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



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Nabolagsprofil

Moserabben 30 - Nabolaget Fjellfoten - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Røsslyngvegen Linje 455	6 min 0.5 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	8 min 5.1 km
Oslo Gardermoen	37 min

Skoler

Fjellfoten skole (1-7 kl.) 207 elever, 12 klasser	4 min 0.4 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	10 min 6.1 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	10 min 6 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	16 min 11 km

«Fjellfoten er ett trivelig nabolag, med gode turmuligheter og kort avstand til skole og barnehage.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

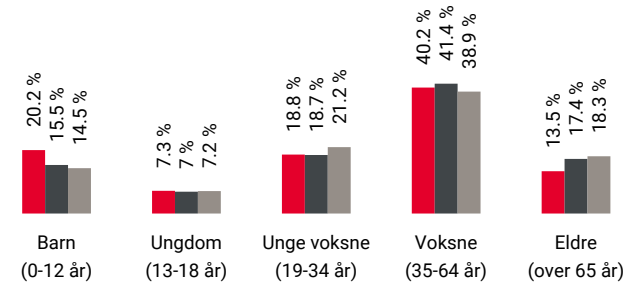
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellfoten	1 391	512
Nes kommune	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hoppensprett Fjellfoten (0-5 år) 101 barn	9 min 0.8 km
Espira Evangtunet barnehage (0-5 år) 63 barn	8 min 4.2 km
Espira Kløverenga barnehage (0-5 år) 93 barn	9 min 5.4 km

Dagligvare

Kiwi Årnes PostNord	7 min 4.4 km
Coop Mega Årnes PostNord	8 min 5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Fjellfoten skole Ballspill	4 min 0.3 km
	Årnes Nærmiljøanlegg, ball-lek Ballspill	6 min 3.7 km
	Spenst Årnes	9 min
	Atletico Neshallen	10 min

Boligmasse



83% enebolig
5% rekkehus
1% blokk
11% annet

«Stille og rolig plass, passe langt unna kjas og mas:-)»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Årnes

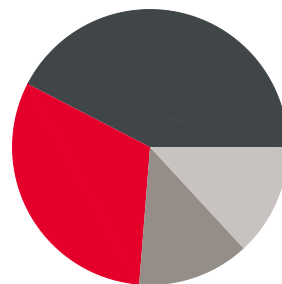
8 min



Apotek 1 Årnes

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
42% 6-12 år
13% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



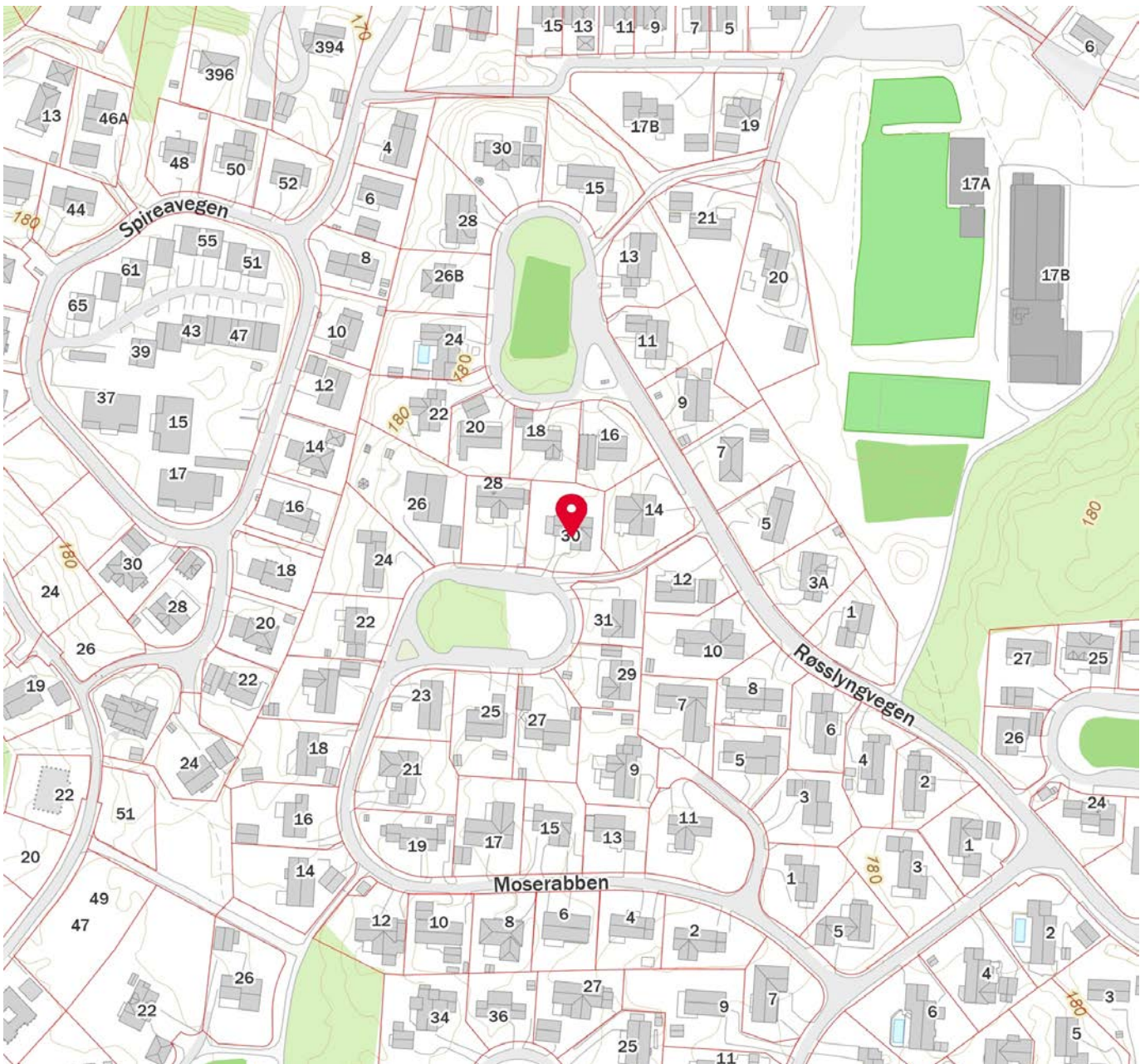
0%

43%

Fjellfoten
Nes kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Moserabben 30
2150 ÅRNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Wenche Roterud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre