

# aktiv.



Liavegen 15, 2165 HVAM

**Romslig enebolig med stor  
terrasse og balkong |  
Familievennlig område med  
nærhet til skoler og natur.**



Eiendomsmegler MNEF

## Rolf Wegar Gundersen

**Mobil** 982 59 303

**E-post** rolf.gundersen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 117 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 767 600,-  
**Selger:** Ragnar Solberg

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1981  
**BRA-i/BRA Total** 163/188 kvm  
**Tomtstr.:** 901.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 221, bnr. 81  
**Oppdragsnr.:** 1207250080

# Romslig enebolig med stor terrasse og balkong i Familievennlig område med nærhet til natur.

Velkommen til Liavegen 15, en flott enebolig med attraktiv beliggenhet på Hvam!

Her får du en romslig og funksjonell planløsning med tre gode soverom, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, spisetue og lys stue med direkte utgang til en stor, solrik terrasse på hele 66 kvm - perfekt for hyggelige sammenkomster. Boligen har flere våtrom fordelt på etasjene, inkludert badstue og vaskerom i underetasjen. Ett av soverommene har utgang til balkong med utsikt.

Det medfølger parkeringsplass i garasje og på egen gårdsplass. Samt flere boder.

Beliggenheten er ideell for barnefamilier med kort vei til skoler, barnehager, butikker og kollektivtransport. Her bor du fredelig og naturnært, med flotte turområder rett utenfor døren. Dette er et hjem som kombinerer komfort, kvalitet og livsstil.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 20  |
| Tilstandsrapport .....  | 42  |
| Egenerklæring .....     | 78  |
| Energiattest .....      | 83  |
| Nabolagsprofil .....    | 84  |
| Budskjema .....         | 102 |



Et hyggelig inngangsparti ønsker deg velkommen.



Inngangspartiet er overbygget.



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

**EFXIT**

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



Innredet rom.



Innredet rom med skyvedørgarderobe.



Innredet rom. Benyttes som garderobe.



Soverom.



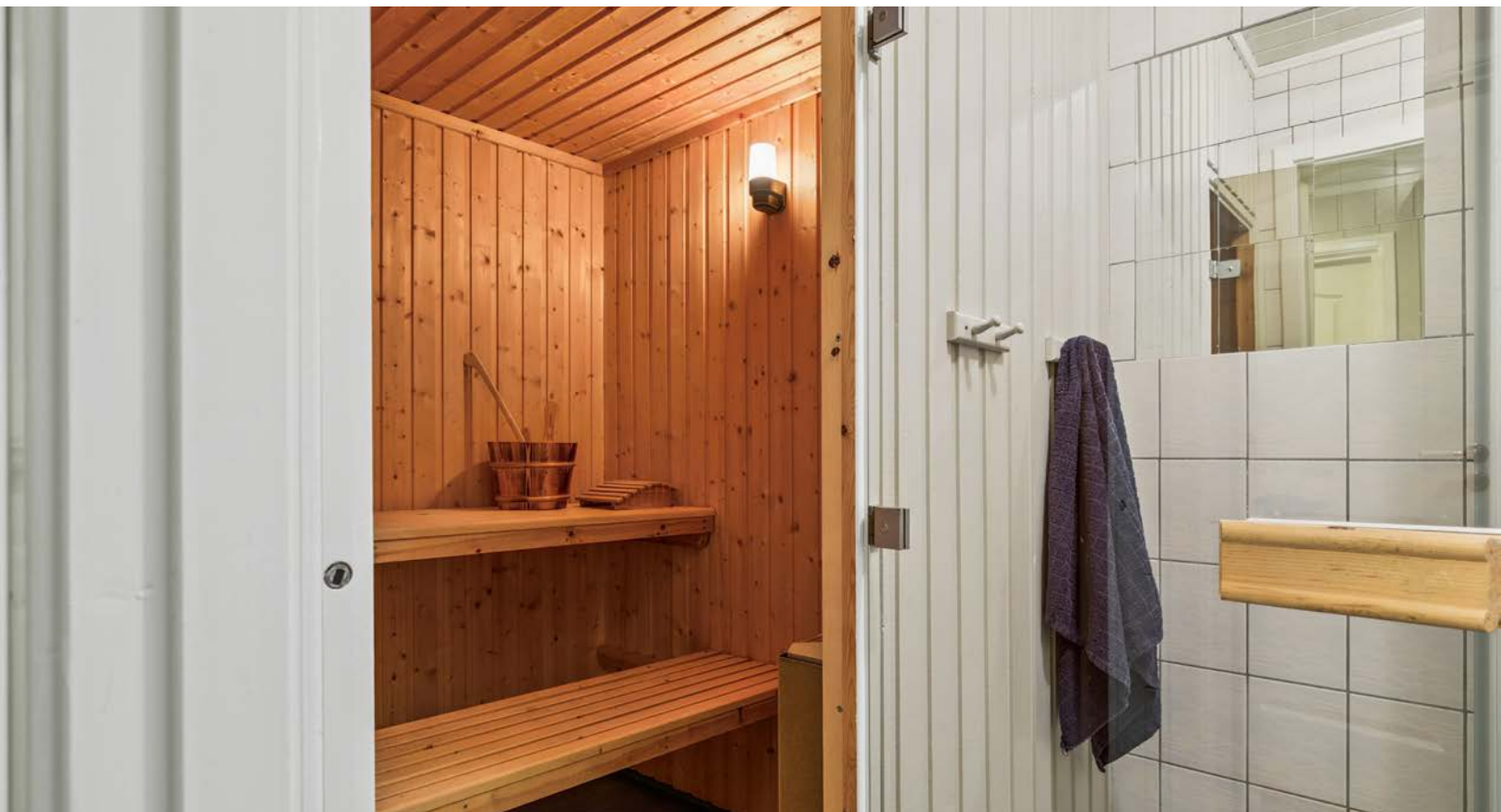
Toalettrom utstyrt med toalett og servant.



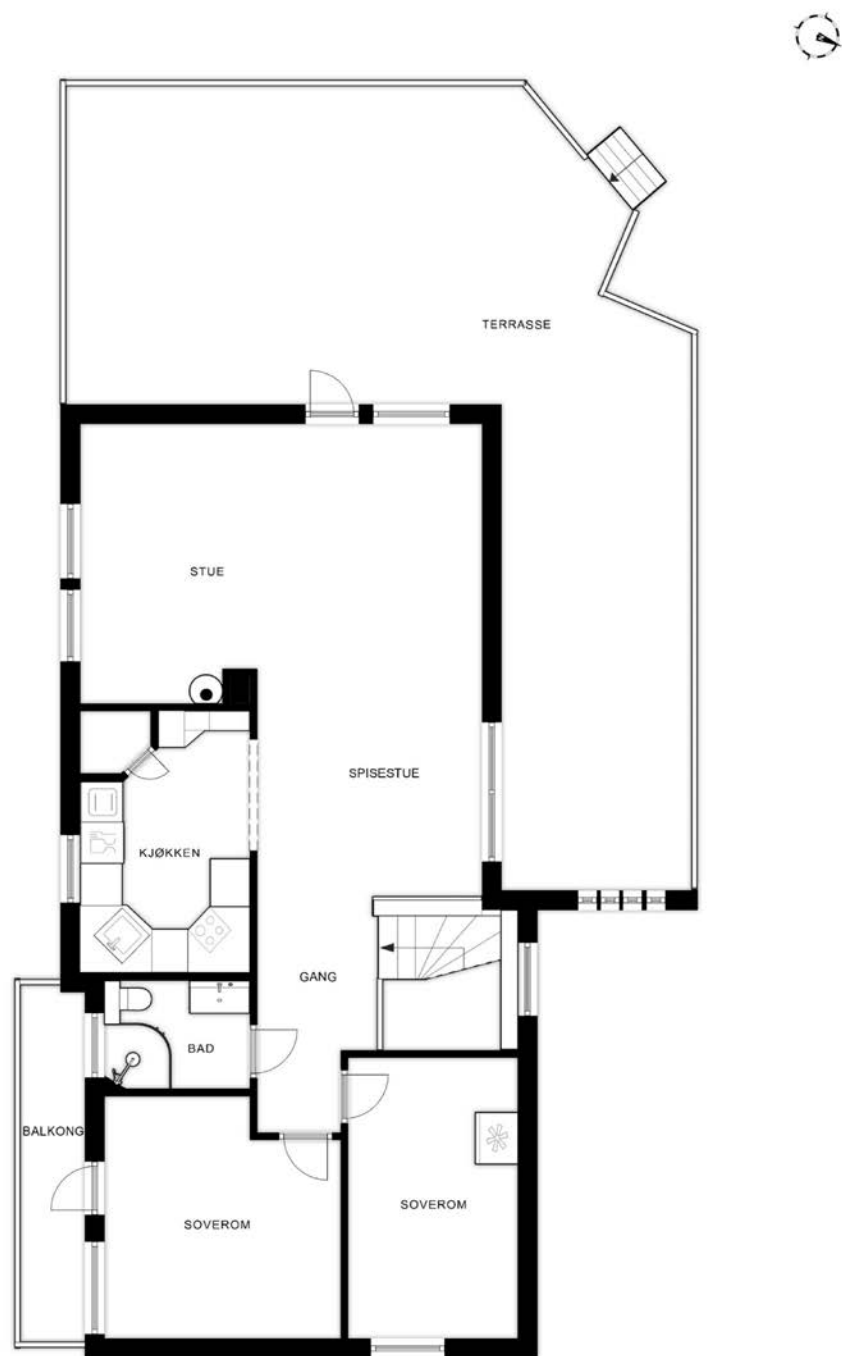
Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask, innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.



Dusjbad utstyrt med dusjhjørne og har adkomst til badstue.



Boligen har en koselig badstue i underetasjen.



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

**EFXIT**

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



Kjøkkenet har fliser samt lys mellom over og underskap.



Moderne kjøkken med laminert benkeplate.



Kjøkkenet har integrert keramisk koketopp, stekeovn, mikro, kjølehyørne, oppvaskkum og oppvaskmaskin i innredningen.



Kjøkken.



Mellom kjøkken og stue er det en romslig spisestue med god plass til langbord med tilhørende stoler.



Spisestue.



Stue.



Det er tilgang på en vedovn i stuen som varmer godt på kjøligere kvelder.



Stue.



I stuen er det god plass til sofamøblement og TV-bord.



Soverom med utgang til en egen balkong målt til 6 kvm.



Soverom som blir brukt som kontor.



Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.



Her bor du fredelig og naturnært, med flotte turområder rett utenfor døren.



Terrassen er målt til ca. 66 kvm.



Terrassen har tilgang på markiser.



På terrassen er det god plass til å møblere i soner.



Lun og koselig terrasse i bakkant av huset

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 163 m<sup>2</sup>

BRA - e: 25 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 188 m<sup>2</sup>

TBA: 72 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, garderobe, soverom, dusjbad/badstue, vaskerom, toalettrom, innredet rom, innredet rom og bod.

BRA-e: 25 m<sup>2</sup> Garasje.

1. etasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup> Stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

72 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fra 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på

befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.  
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

#### Lovlighet - Byggetegninger:

Det foreligger avvik fra byggetegninger og dagens bruk.

- U. etasje: Hovedsoverom er hobbyrom på originale byggetegninger og er ikke godkjent for varig opphold. Soverom er sportsbod på originale byggetegninger og er ikke godkjent for varig opphold. Badstue og baderom er ikke tegnet inn på originale byggetegninger, og ikke byggemeldt.

#### **Tomtetype**

Eiet

#### **Tomtestørrelse**

901.3 m<sup>2</sup>

#### **Tomtebeskrivelse**

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m.

#### **Beliggenhet**

Liavegen 15 ligger i et svært ettertraktet område på Tomteråsen, som passer spesielt godt for barnefamilier, dyreeiere og de som er i etableringsfasen. Nabolaget oppleves som trygt og inkluderende, med et godt naboskap og hyggelig atmosfære.

Det er enkelt å komme seg rundt med kollektivtransport, hvor nærmeste holdeplass er Tomteråsen. Fra busstoppet er de kun 10 minutter til Årnes stasjon. Oslo Gardermoen er en 26 minutters kjøretur unna, noe som gjør området ideelt for pendlere.

For familier med barn finnes det flere gode skoler i nærheten. Neskollen skole (1.–7. trinn) ligger kun fem minutter unna, og Romerike International School (1.–10. trinn) er også lett tilgjengelig. Runni og Vormsund ungdomsskoler ligger innen kort kjøreavstand, og Hvam videregående skole er bare én kilometer unna.

Dagligvarehandelen er praktisk med både Coop Extra og Rema 1000 på Neskollen, bare noen få minutter unna. For den aktive, finnes det ballbaner ved Tomteråsen Nærmiljøanlegg rett i nærheten, og Nes Arena Treningscenter ligger også i kort avstand.

Området byr på flotte turmuligheter med nærhet til skog og natur, og det er generelt stille og rolig. Perfekt for deg som ønsker en fredelig og naturnær livsstil!

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Det går busser fra området, og nærmeste holdeplass er Tomteråsen som ligger ca. 10 min unna. Det er togstasjon på Årnes som betjener alle togene på Kongsvingerbanen.

#### **Bygningssakkyndig**

Gunnar Lien Mårdalen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1981. Byggegrunnen består av fjell, med et støpt dekke på grunn. Grunnmuren er konstruert med murte kjellervegger. Dreneringen stammer fra byggeåret. Veggene er en bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning som fasademateriale. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, og taket er tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp er utført i stål/blekk. Etasjeskilleren er et trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, en malt balkongdør i tre og en malt hovedytterdør. Eiendommen inkluderer en terrasse med adkomst fra stuen, en balkong tilknyttet et soverom, og en plassbygget steintrapp. Terrassen er målt til ca. 66 kvm og balkongen er målt til ca. 6 kvm.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Utvendige trapper:

Beskrivelse: Plassbygget steintrapp.

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

- Våtrom > U. Etasje > Bad > Generell:

Beskrivelse: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad med belegg på gulv og gulvvarme, panel og fliser på vegger, panel i tak. Dusjhjørne.

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader. Badet har et høyst

usikkert tettesjikt, eldre sluk etc.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Beskrivelse: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav og bruk. Kan oppstå fuktskader. Dusjkabinett over sluk, anses som umulig tilgang til sluk iflg. DIBK.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking:

Beskrivelse: Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Eldre/værslitasje grunnet manglende vedlikehold, værpåkjennning og elde etc.

- Utvendig > Nedløp og beslag:

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Eldre takrenner, nedløp, beslag med slitasje som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m.

- Utvendig > Veggkonstruksjon:

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

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Eldre stamme, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik. Eldre bordkledning, forkantbord, vindskier med slitasje, sprekker som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Beskrivelse: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Ikke gulv, hele arealet er derfor ikke innsisert.

Avvik: Konstruksjoner fra byggeår, mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Slitasje som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m.

- Utvendig > Vinduer:

Beskrivelse: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Avvik: Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmen etc. grunnet bruk, værslitasje m.m. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

- Utvendig > Dører:

Beskrivelse: Bygningen har malt balkongdør i tre.

Avvik: Eldre vindu/dør, med begrenset isolasjonsevne pga. værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning, slitasje av pakninger etc. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Beskrivelse: Terrasse på ca. 66 kvm med adkomst fra stue. Balkong på ca. 6 kvm med adkomst fra 1 soverom.

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrasse med skjevheter grunnet svikt i treverk/dragere på rekkverk. Eldre/værslitt terrasse grunnet manglende vedlikehold, værslitasje etc.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Beskrivelse: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjell igjennom boligen, ikke målt bak sofaer, senger, innredninger etc

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Årsak vurderes å være setninger, belastninger med møbler og løsøre etc.

- Innvendig > Radon:

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

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

- Innvendig > Pipe og ildsted:

Beskrivelse: Boligen har elementpipe og vedovn.

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig > Rom Under Terreng:

Beskrivelse: Gulvet er av furu og har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at

skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Avvik: Eldre stamme/konstruksjon etc.

- Innvendig > Innvendige trapper:

Beskrivelse: Boligen har malt tretrapp.

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Beskrivelse: Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre kobberrør.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Beskrivelse: Det er avløpsrør av plast.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Beskrivelse: Boligen har naturlig ventilasjon.

Avvik: Ikke dagens krav til ventilasjon som er balansert ventilasjonsanlegg, naturlig ventilasjon med klaffventiler, vurderes til å ikke virke optimalt til dagens forventet bruk og bruksbelastning.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral:

Beskrivelse: Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2018.

Kilde: Eier.

Avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Beskrivelse: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015.

Kilde: Produksjonsår på produkt.

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Beskrivelse: Dreneringen er fra 1981. Ukjent drenering/type drenering.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Eldre drenering pga. manglende vedlikehold og utskiftninger av drensledninger og drenerende masser.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Beskrivelse: Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1984.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Opplysninger om utv. vann og avløpsledninger baserer seg kun på opplysninger fra rekvirent ang. alder. Ledningsnett er eldre og anses med svekket gjenstående brukstid.

- Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:

Beskrivelse: Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra terskel.

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke oppnådd fallkrav til sluk som internfall eller nedfelt sone.

- Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Beskrivelse: Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav og bruk. Kan oppstå fuktskader.

- Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Beskrivelse: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 2. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Avvik: Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger etc.

- Spesialrom > U. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Beskrivelse: Toalettrom med toalett og servant.

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

- Våtrom > U. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Beskrivelse: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av

konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Avvik: Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger etc.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Beskrivelse: Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Beskrivelse: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4 mm fra terskel.

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er ikke oppnådd fallkrav til sluk som internfall eller nedfelt sone.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Beskrivelse: Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det kan plutselig lekke fra tettinger i installasjoner på eldre dusjkabinett etc. Det skal være mulig å oppdage eller sikre lekkasjevann fra innebygget sisternen for å begrense eventuelt skadeomfang.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Beskrivelse: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4. Det bemerkes at undersøkelserne/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Avvik: Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger etc.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 1981.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ullensaker VVS

Beskrivelse: Murer til gulv og flislegging. Rørleggerarbeid, toalett, servant og dusjkabinett der Ullensaker VVS er ansvarlig for alt arbeid.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Ullensaker VVS er utførende.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elektriker Bekkevold AS

Beskrivelse: Ny kurs til el-billader og byttet alle sikringer til kurser med jordfeilbryter.

Byttet all kabling og kontakter i 1. etg og tilsvarende på de fleste kabler i u-etg, samt lagt varmekabel i soverom og toalettrom i u-etg. Montert termostater på varmekabler i betong.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: El-tilsyn, men det var før rehabiliteringen som er nevnt over og er utført av Elektriker Bekkevold, jf Samsvarserklæringer.

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

Ja

Beskrivelse: Montert av Elektriker Bekkevold AS i 2019,

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Portmontør1 og Emmto

Beskrivelse: Lagt ny takpapp på garasjetak ved bytte av terrassebord og nytt rekkverk.

Utført i 2021. Montert ny garasjeport og sidedør til garasje. Montert av Portmontør1.

Utført i 2021. Grunnmur er pusset opp med ny murpuss. Utført av Emmto. Utført i 2023.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Foreligger midlertidig brukstillatelse.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport datert 29.8.2025.

Kommentar fra selger: 2004:Kjøkken ominnredet med ny layout nye skap og skuffer alle med nye skrog samt montert kjølehjørne, avtrekksvifte og nye hvitevarer. 2005: Bad oppgradert med varme i gulv, fliser på gulv og vegger, vegghengt toalett. (faglært) 2015: Vaskerom innredet med varmekabel, benkeplate, skuffeseksjon, skap og høyt skap, samt byttet varmtvannsbereder. (faglært) 2017: Montert ny ytterdør. 2019: Bad nytt dusjkabinett. (faglært) 2019: Montert el-billader og overspenningsvern (faglært) 2020: Bad nytt servantskap med servant (faglært) 2020: Kjøkken byttet alle dører, skuffer, benkeplate, oppvaskkum og blandebatteri. (faglært) 2020: Byttet alle el-kurser til nye sikringer med jordfeilbryter. Byttet kabling i hovedetasjen og nye stikkontakter. (faglært) 2020: Hovedetasje; malt vegger og lagt ny parkett i alle rom. 2021: Underetasje; Byttet el-kabling i de fleste rom. Montert termostat på varmekabler i betong samt lagt ny varmekabel i soverom og toalettrom. Nytt golv i garderobe, gang, soverom og toalettrom.

### **Innhold**

Velkommen til Liavegen 15, en innbydende enebolig med god planløsning og attraktiv beliggenhet på Tomteråsen. Her får du tre soverom, romslig stue med utgang til en solrik terrasse på hele 66 kvm, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og spisestue. Det er flere våtrom i boligen fordelt på etasjene, inkludert badstue og vaskerom i underetasjen. Soverommene er fordelt på etasjene og har god størrelse. Et soverom i 1. etasje har utgang til balkong på ca. 6 kvm.

Beliggenheten er perfekt for familier med kort vei til skoler, barnehager, butikker og kollektivtransport. Området er rolig og naturnært, med flotte turmuligheter og et godt nærmiljø. Dette er et hjem du vil trives i!

U. Etasje:

BRA-i 77 kvm: Vindfang, gang, garderobe, soverom, dusjbad/badstue, vaskerom, toalettrom, innredet rom, innredet rom og bod.

BRA-e 25 kvm: Garasje.

1. Etasje:

BRA-i 86 kvm: Stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.

TBA 72 kvm: Terrasse og balkongareal.

### **Standard**

Kjøkken:

Moderne kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp, stekeovn, mikro, kjølehjørne, oppvaskkum og oppvaskmaskin i innredningen.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert

toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte.

Dusjbad underetasje:

Bad med belegg på gulv med gulvvarme, panel og fliser på vegger, og panel i tak.

Rommet er utstyrt med dusjhjørne.

Vaskerom underetasje:

Vaskerom med vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater og taket har panel. Rommet er utstyrt med utslagsvask, innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Badstue underetasje:

Det er en badstue i underetasjen.

Toalettrom underetasje:

Toalettrom utstyrt med toalett og servant.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, furu og fliser.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2015 og er plassert på vaskerom.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger fra 1984.
- Drenering: Dreneringen er fra 1981 og er av ukjent type.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2020:

- benkeplate, fronter samt skuffer er fra 2020 iflg. rekvirent.
- Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018:

- Det er installert varmepumpe.

2017:

- Bygningen har malt hovedytterdør.

2015:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2005:

- Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusjkabinett. Hvit glatt innredning.

2004:

- Skråg fra 2004
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### **Parkering**

Det medfølger parkeringsplass i garasje og på egen gårdsplass.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind

### **Polisenummer**

00017747017

### **Radonmåling**

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

### **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**

Boligen varmes opp av elektroniske panelovner.

Det er gulvvarme på baderommene.

Det er varmepumpe og vedovn i stue 1. etasje.

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 650 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 16 357

### **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.

Kommunale avgifter inkluderer:

Grunngebyr renovasjon: kr 3010,20

Matavfall 140 ltr: kr 403,00

Restavfall 140 ltr: kr 1082,69

Papir 140 ltr: kr 347,49

Tilsynsgeb.fyringsanlegg: kr 258,00

Feiegebyr: kr 373,00

Eiendomsskatt - bolig: kr 2921,00

Abonnementsgebyr avløp: kr 2952,28

Avløp etter areal: kr 7932,10

Totalt: kr 19279,76

### **Eiendomsskatt**

Kr 2 921

### **Eiendomsskatt år**

2025

### **Info eiendomsskatt**

Det er pt. eiendomsskatt i Nes kommune på 1,88 promille. Betales gjennom kommunale avgifter.

### **Formuesverdi primær**

Kr 831 345

### **Formuesverdi primær år**

2024

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 325 381

### **Formuesverdi sekundær år**

2024

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

### **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.

### **Vannavgift**

Kr 4 500

### **Vannavgift år**

2025

### **Info vannavgift**

Årnes Vannverk SA ble stiftet i 1909, og er blant de eldste vannverkene i landet. Årnes Vannverk SA er i dag det største vannverket som er organisert som et sameieforetak. At vannverket er et sameieforetak, betyr at når du søker og får innlagt vann, blir du

automatisk andelseier av Årnes Vannverk SA.

Årnes Vannverk SA har til formål å forsyne sine andelseierne med drikkevann, i områder der vannverket har forsyningsplikt. Vannverket drives til selvkost, med allmennyttig formål som basis.

#### **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 221, bruksnummer 81 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:

3228/221/81:

17.07.1980 - Dokumentnr: 4824 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:221 Bnr:66

01.01.2020 - Dokumentnr: 1266988 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:221 Bnr:81

01.01.2024 - Dokumentnr: 281312 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:221 Bnr:81

18.02.1983 - Dokumentnr: 1260 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3228 Gnr:221 Bnr:83

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold  
til Bygningsloven

Servituttene omhandler byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven, registrering av grunn og omnummerering ved kommuneendring.

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven, omhandler at eier av gnr/bnr 221/83 gir tillatelse til eier av gnr/bnr 221/81 om å oppføre garasje og terrasse i en avstand av 3,20 meter fra grensen mellom eiendommene. Fremtidige eiere av gnr/bnr 221/81 er forpliktet til å bygge nærmere grensen enn 3,20 meter som følger av

Bygningsloven.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligbygg datert 15.12.2001. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

- Vaskerom må ha naturlig avtrekk over tak eller med vifte i yttervegg.
- Tette bedre rundt rør og jordledning som går ned i golv på vaskerom.
- Pussarbeide på vegger og golv i boder og hobbyrom i underetasje.
- Terrasse. Terrassedør holdes forsvarlig lukket til arbeidet er ferdig.
- Pusse ferdig mur utv. sant pusse/liste inn vinduer i underetasje.
- Planere terrenget rundt huset med fall 1850 i avstand 2 m fra muz.

Det foreligger byggetillatelse for garasje datert 06.04.1983.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.12.2001.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg.

Eiendommen er tilknyttet privat vann. Årnes vannverk.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig,

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036, datert 19.03.2024.

Eiendommen er regulert til boliger og kjørevei i Eldre reguleringsplan Tomteråsen syd, datert 23.11.1978.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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 eiendomsmeidler 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**

4 650 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

116 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

117 600 (Omkostninger totalt)

133 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 767 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 783 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 786 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 117 600

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 645,-. Utleggene omfatter Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Rolf Wegar Gundersen

Eiendomsmegler MNEF

rolf.gundersen@aktiv.no

Tlf: 982 59 303

### **Oppdragstaker**

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes, organisasjonsnummer 981 129 792

Rådhusgata 26, 2150 Årnes

**Salgsoppgavedato**

23.10.2025

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Liavegen 15, 2165 HVAM



NES kommune



gnr. 221, bnr. 81

## Markedsverdi

**4 650 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m<sup>2</sup> BRA-i: 163 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 11483-1842

Referansenummer: UI1828

Foretak: Boligtaksring Oslo & Akershus AS



Medlem av

**NITO**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Boligtaksering Oslo & Akershus AS



## Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen  
Uavhengig Takstingeniør  
gunnar@bolig-taksering.no  
469 16 636



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i 1981 og er med det ca. 44 år gammelt. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Våtrom er eldre/utidsmessige og det må påregnes oppussing/rehabiliteringer. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av rekvirent.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur etc. Det er påregnelig med mus etc. i boliger vinterstid. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrade

## Enebolig - Byggeår: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Ikke gulv, hele arealet er derfor ikke innsisert.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse på ca. 66 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue.

Balkong på ca. 6 m<sup>2</sup> med adkomst fra 1 soverom.

Plassbygget steintrapp.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Gulvet er av furu og har laminat. Veggene har plater og panel.

Boligen har malt tretrapp.

Hvite profilerte dører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

U. etg.

Bad med belegg på gulv og gulvvarme, panel og fliser på vegger, panel i tak. Dusjhjørne.

Vaskerom med belegg på gulv og gulvvarme. Utslagsvask, VVB og opplegg for vaskemaskin.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra terskel.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

1 etg.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusjkabinett. Hvit glatt innredning.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4 mm fra terskel.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Lyst profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integreert keramisk koketopp, komfyr, mikro og kjølehjørne. Oppvaskkum og integreert oppvaskmaskin.

Skråg fra 2004, benkeplate, fronter er fra 2020 iflg. rekvirent.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue

Toalettrom med toalett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Automatsikringer, skap plassert i vindfang.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1981. Ukjent drenering/type drenering.

## Beskrivelse av eiendommen

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1984.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 188 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 188 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 4 650 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

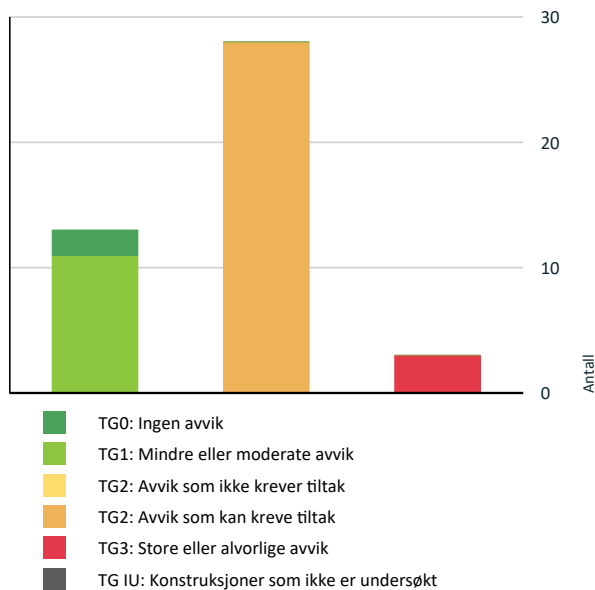
[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

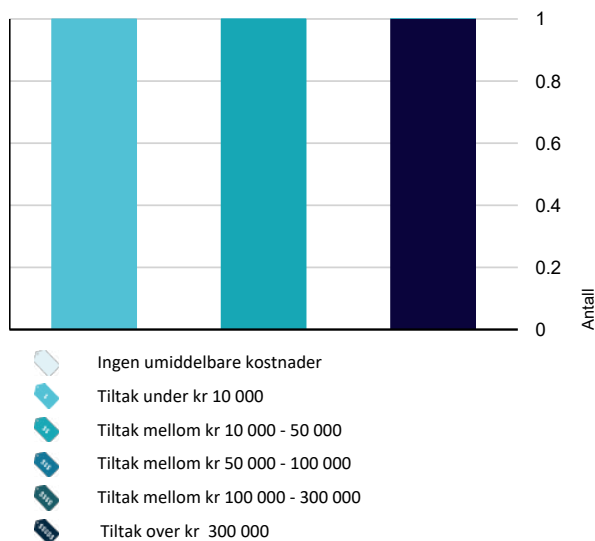
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                   |                             |
|---|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuksikring og drenering                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > U. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > U. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom      | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1981

### Kommentar

Iflg. ambitia

### Anvendelse

Benyttes til bolig

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av 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.

Eldre/værslitasje grunnet manglende vedlikehold, værpåkjennning og elde etc.

#### 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler som forårsaker skader/utgifter. Ved registrering av avvik vil dette kunne medføre kostnader. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Eldre takrenner, nedløp, beslag med slitasje som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Påregnelig med enkelte sprekker etc. i skjøter m.m. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

## TG 2 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.

Eldre stamme, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik. Eldre bordkledning, forkantbord, vindskier med slitasje, sprekker som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m.

### Konsekvens/tiltak

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

Påregnelig med enkelte råteskader etc. i kledning, vindskier m.m. Eldre stamme samt bordkledning, ved åpning av konstruksjoner kan det registreres ytterligere avvik. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Ikke gulv, hele arealet er derfor ikke innsipert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjoner fra byggeår, mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Slitasje som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilgang til hele loftet bør etableres. Eldre konstruksjon, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes ytterligere avvik. Det kan ikke utelukkes skjulte fuktproblematikk. TG2 gis med bakgrunn i forskriftens § 2-23: 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. Eldre bygningsdeler som gir grunn til å overvåke tilstand.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### Vurdering av avvik:

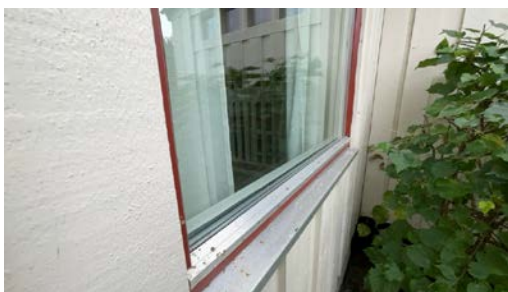
- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmer etc. grunnet bruk, værslitasje m.m. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et værromslag etc.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre vinduer med slitasje, utskiftninger må påregnes. Om utskiftninger ikke utføres vil dette medføre energitap, lekkasjer etc.



## TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vindu/dør, med begrenset isolasjonsevne pga. værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning, slitasje av pakninger etc. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et værromslag etc.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes oppussing, utskiftninger av pakninger, glass og vedlikehold av dører. Om dette ikke utføres kan det gi nedsatt isolasjonsevne og nedkorte brukstid.

## TG 1 Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 66 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue.

Balkong på ca. 6 m<sup>2</sup> med adkomst fra 1 soverom.

### Vurdering av avvik:

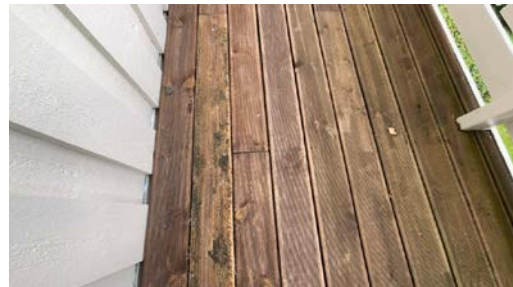
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasse med skjevheter grunnet svikt i treverk/dragere på rekkverk. Eldre/værslitt terrasse grunnet manglende vedlikehold, værslitasje etc.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk er bygget for lavt, rekkverk må forhøyes pga. for å minske risiko for fall. TG2 gis med bakgrunn i forskriftens § 2-23: 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. Eldre bygningsdeler som gir grunn til å overvåke tilstand.



## TG 3 Utvendige trapper

Plassbygget steintrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utbedringer må påregnes pga. sikkerhet, person skader kan oppstå.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### 1 TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjell igjennom boligen, ikke målt bak sofaer, senger, innredninger etc.

#### Vurdering av avvik:

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

Årsak vurderes å være setninger, belastninger med møbler og løspøre etc.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen ved ikke utbedringer anses som liten men kan påvirke innrednings-muligheter, skap etc.

### 1 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det må gjennomføres radonmålinger for å lukke avviket i NS3600. Konsekvens med radon i boliger kan være helsemessige skader.

### 1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

#### Vurdering av avvik:

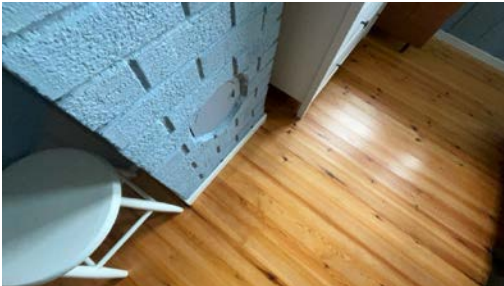
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Anbefales sjekk med lokale brann/feiervesen. Dette er viktige bygningstekniske installasjoner og ved feil er konsekvensen stor ved pipebrann/brann. Feil ved pipe og ildsteder kan gi økt risiko for brannutvikling.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av furu og har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon etc.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG2 gis med bakgrunn i forskriftens § 2-23: 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. Eldre bygningsdeler som gir grunn til å overvåke tilstand.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det må påregnes oppussing/utbedringer, om dette ikke utføres kan det medføre nedstatt brukstid. Utbedringer må påregnes pga. sikkerhet, person skader kan oppstå.



## TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte dører

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### U. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med belegget på gulv og gulvvarme. Utslagsvask, VVB og opplegg for vaskemaskin.



### U. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

### U. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra terskel.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke oppnådd fallkrav til sluk som internfall eller nedfelt sone.

##### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Vær oppmerksom ved bruk, oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

### U. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav og bruk. Kan oppstå fuktskader.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Badet er av eldre dato, og det må påregnes behov for oppgraderinger eller modernisering over tid. Selv om dagens standarder og bruksmønstre for våtrom har endret seg siden disse rommene ble bygget, fungerer de etter forholdene, men det anbefales en gjennomgang og eventuell rehabilitering.

Eldre membraner kan med årene bli svekket og mindre motstandsdyktige mot fukt. For å forebygge risiko for vannskader og sikre lang levetid på bygningsdeler og konstruksjoner, vil det være fornuftig å vurdere tiltak. Dusjkabinett begrenser direkte vannsøl/vann-belastning på vegger og gulv.



## U. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

## U. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## U. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 2. Det bemerkes at undersøkelserne/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger etc.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG2 gis med bakgrunn i forskriftens § 2-23: 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. Eldre bygningsdeler som gir grunn til å overvåke tilstand.

## U. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

U. etg.

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

Bad med belegg på gulv og gulvvarme, panel og fliser på vegger, panel i tak. Dusjhjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader. Badet har et høyst usikkert tettesjikt, eldre sluk etc.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå ytterligere skader. Bygningssdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav. På bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå skader. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Risiko ved bruk/endret bruk er vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner. Eldre membran sprekker og blir porøst som da ikke holder vanntetthet.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## U. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger etc.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG2 gis med bakgrunn i forskriftens § 2-23: 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. Eldre bygningsdeler som gir grunn til å overvåke tilstand.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

1 etg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, veggghengt toalett, servant og dusjkabinett. Hvit glatt innredning.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Om ikke utskiftninger og oppussing utføres gir dette en kortere levetid. Konsekvens anses som liten ved normal bruk, ved lekkasje/økt vannbelastning vil det bli vannskader i konstruksjoner og tilstøtende konstruksjoner som har store konsekvenser som kan gi vekstvillkår til sopp og råte.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4 mm fra terskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er ikke oppnådd fallkrav til sluk som internfall eller nedfelt sone.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fare for at vann ikke renner tilstrekkelig til sluk. Vær oppmerksom ved bruk, oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes for å lukke avviket. Fare for at vann ikke renner tilstrekkelig til sluk ved vannutstrømning på gulvflaten, det er risiko for at vann kan trekke ut til tilstøtende rom og påføre fuktskader.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav og bruk. Kan oppstå fuktskader. Dusjkabinett over sluk, anses som umulig tilgang til sluk iflg. DIBK.

#### Konsekvens/tiltak

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Feilmontering eller tett sluk kan føre til lekkasjer, som ofte sprer seg til tilstøtende rom eller etasjer.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Badet er av eldre dato, og det må påregnes behov for oppgraderinger eller modernisering over tid. Selv om dagens standarder og bruksmønstre for våtrom har endret seg siden disse rommene ble bygget, fungerer de etter forholdene, men det anbefales en gjennomgang og eventuell rehabilitering.

Eldre membraner kan med årene bli svekket og mindre motstandsdyktige mot fukt. For å forebygge risiko for vannskader og sikre lang levetid på bygningsdeler og konstruksjoner, vil det være fornuftig å vurdere tiltak. Dusjkabinett begrenser direkte vannsøl/vann-belastning på vegger og gulv.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

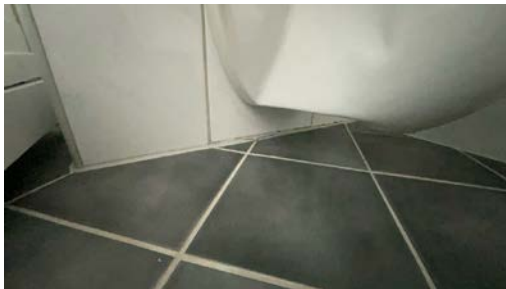
# Tilstandsrapport

Det kan plutselig lekke fra tettinger i installasjoner på eldre dusjkabinett etc. Det skal være mulig å oppdage eller sikre lekkasjevann fra innebygget sisternen for å begrense eventuelt skadeomfang.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Ved lekkasje som ikke synliggjøres kan dette medføre vannskader på badet samt tilstøtende konstruksjoner, samt vann gir gode vekstvilkår for sopp og råteskader. Det må etableres mulighet for synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisternen.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger etc.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG2 gis med bakgrunn i forskriftens § 2-23: 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. Eldre bygningsdeler som gir grunn til å overvåke tilstand.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Lyst profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr, mikro og kjølehjørne. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.

Skråg fra 2004, benkeplate, fronter samt skuffer er fra 2020 iflg. rekvirent.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



## SPESIALROM

### U. ETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Konsekvens kan være dårlig innneklima som kan gi kondensskader.



### U. ETASJE > BADSTUE

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Badstue



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberør.

#### Konsekvens/tiltak

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

Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes. Ingen dokumentasjon på avløpsrør.

# Tilstandsrapport



## Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke dagens krav til ventilasjon som er balansert ventilasjonsanlegg, naturlig ventilasjon med klaffventiler, vurderes til å ikke virke optimalt til dagens forventet bruk og bruksbelastning.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon samt inneklima, det må foretas nærmere undersøkelser samt utbedringer for å oppnå dagens krav til ventilasjon. Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig. Dårlig inneklima kan oppstå samt kondensskader om oppussing/rehabiliteringer ikke foretas.

## Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales service på anlegget etter leverandørens anbefalinger, om dette ikke utføres kan det nedkorte levetid og begrense effekten.

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Nedsatt funksjonsevne på VVB kan gi økte kostnader ved oppvarming av vann samt kostnader med utskiftninger må påregnes.

# Tilstandsrapport



## 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.*

Automatsikringer, skap plassert i vindfang.

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

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk 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**

# Tilstandsrapport

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og ikke synlige installasjoner.



## Tillegg 0 Branntekniske forhold

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

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

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/i/11-3/>

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtagelse.

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat anbefales ekstern kontroll/service hvert 5. år

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

**Nei**

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

**Nei**

3. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1981. Ukjent drenering/type drenering.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Eldre drenering pga. manglende vedlikehold og utskiftninger av drensledninger og drenerende masser.

### 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Eldre drenering, drenering er anbefalt vedlikehold ca. hvert 5 år. Dreneringens funksjon vil naturlig være nedsatt pga. alder og bruksbelastning over tid samt manglende vedlikehold. Skader kan plutselig oppstå. Utskiftninger må påregnes. Om oppussing/utskiftning ikke utføres kan ytterligere skader oppstå. På bakgrunn av innvendige observasjoner med saltutslag og fuktmerker må det påregnes utskiftninger av drenering og tilstøtende masser mot grunnmur.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.



## TG 0 Terrengforhold

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1984.

### 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.

Opplysninger om utv. vann og avløpsledninger baserer seg kun på opplysninger fra rekvirent ang. alder. Ledningsnett er eldre og anses med svekket gjenstående brukstid.

### Konsekvens/tiltak

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

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Konsekvens er store kostnader ved lekkasje og forurensning av grunn. Brudd på avløp og vannledninger kan oppstå og lekkasjer kan forekomme. Ved nærmere undersøkelser må det benyttes rør inspeksjon.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

188 m<sup>2</sup>/163 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Garasje, Vindfang, Garderobe, Vaskerom, Gang, Toalettrom, Bod, 4 Soverom, 2 Bad, Badstue, Spisestue, Stue, Kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 650 000

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 4 700 000

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

4 650 000

### Konklusjon markedsverdi

4 650 000

### Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter taksmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Taksmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.



### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                         | SALGSDAT<br>O | PRISANT   | PRIS      | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|-------------------------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 1 Slyngvegen 12 ,2165 HVAM<br>142 m² 1985 3 sov | 09-06-2024    | 4 490 000 | 4 450 000 |           | 4 450 000 | 31 338  |
| 2 Åslia 6 ,2165 HVAM<br>144 m² 1970 5 sov       | 26-05-2024    | 4 450 000 | 4 450 000 |           | 4 450 000 | 30 903  |
| 3 Slyngvegen 18 ,2165 HVAM<br>148 m² 1985 4 sov | 06-02-2023    | 4 450 000 | 4 450 000 |           | 4 450 000 | 30 068  |
| 4 Slyngvegen 2 ,2165 HVAM<br>170 m² 1983 4 sov  | 01-08-2022    | 4 890 000 | 5 100 000 |           | 5 100 000 | 30 000  |
| 5 Åslia 1 ,2165 HVAM<br>167 m² 1983 3 sov       | 27-01-2025    | 4 900 000 | 4 850 000 |           | 4 850 000 | 29 042  |
| 6 Liavegen 13 ,2165 HVAM<br>169 m² 1983 2 sov   | 09-03-2025    | 3 990 000 | 3 800 000 |           | 3 800 000 | 22 485  |
| 7 Knarten 9 ,2165 HVAM<br>221 m² 1998 4 sov     | 17-11-2024    | 5 100 000 | 4 805 000 |           | 4 805 000 | 21 742  |
| 8 Damlivegen 19 ,2165 HVAM<br>222 m² 1987 3 sov | 21-01-2024    | 4 990 000 | 4 800 000 |           | 4 800 000 | 21 622  |

#### 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

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale avgifter, antatt sum.        | Kr.        | 25 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>25 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 300 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 590 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 700 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 700 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### 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.        | 1 000 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 000 000</b> |

#### Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 700 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

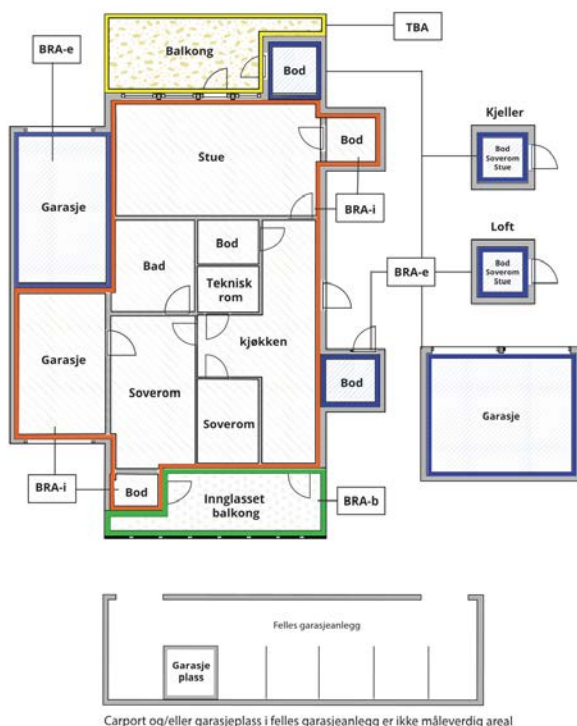
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 byggt teknisk 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| U. Etasje      | 77                            | 25                          |                            | 102 |                                 |
| 1. Etasje      | 86                            |                             |                            | 86  | 72                              |
| <b>SUM</b>     | <b>163</b>                    | <b>25</b>                   |                            |     | <b>72</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>188</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| U. Etasje | Vindfang, Garderobe, Vaskerom, Gang, Toalettrom, Bod, Soverom, Soverom 2, Bad, Badstue | Garasje                     |                            |
| 1. Etasje | Spisestue, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad                                      |                             |                            |

## Kommentar

Fra 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.  
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

## Lovlighet

### Byggetegninger

**Kommentar:** Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den takstingeniør avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den takstingeniør ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannskille mellom brannceller. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivarettatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger. Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

### 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 | 147        | 41         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 28.8.2025 | Gunnar Mårdalen | Takstingeniør |
|           | Ragnar Solberg  | Rekvirent     |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3228 NES | 221  | 81   |      | 0    | 901.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Liavegen 15

### Hjemmelshaver

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

### Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

### Tilknytning vann

Privat vann. Årnes vannverk.

### ÅRNES VANNVERK SA

Årnes Vannverk SA ble stiftet i 1909, og er blant de eldste vannverkene i landet. Årnes Vannverk SA er i dag det største vannverket som er organisert som et sameieforetak. At vannverket er et sameieforetak, betyr at når du søker og får innlagt vann, blir du automatisk andelseier av Årnes Vannverk SA.

Årnes Vannverk SA har til formål å forsyne sine andelseierne med drikkevann, i områder der vannverket har forsyningsplikt. Vannverket drives til selvkost, med allmennyttig formål som basis.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Se kommunens planer i området

### Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                                                | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Brukstillat./ferdigatt. | 28.08.2025 | Det er kun gitt midlertidig brukstillatelse, det ikke gitt ferdigattest. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæring           | 28.08.2025 |                                                                          | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        | 28.08.2025 |                                                                          | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger               | 28.08.2025 |                                                                          | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk        | 28.08.2025 |                                                                          | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Rekvirent               | 28.08.2025 |                                                                          | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Risikorapport           | 28.08.2025 |                                                                          | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 28.08.2025 |           |
| 2       | 28.08.2025 |           |
| 3       | 29.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmeidler.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                |  |
|----------------|--|
| Meglerfirma    |  |
| Aktiv EM Årnes |  |
| Oppdragsnr.    |  |
| 1207250080     |  |

|                |
|----------------|
| Selger 1 navn  |
| Ragnar Solberg |

|             |  |
|-------------|--|
| Gateadresse |  |
| Liavegen 15 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| HVAM     | 2165   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1207250080

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

|                  |                                                                                                                                  |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                               |
| Beskrivelse      | Murer til gulv og flislegging. Rørleggerarbeid, toalett, servant og dusjkabinett der Ullensaker VVS er ansvarlig for alt arbeid. |
| Arbeid utført av | Ullensaker VVS                                                                                                                   |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                              |
|-------------|------------------------------|
| Beskrivelse | Ullensaker VVS er utførende. |
|-------------|------------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Beskrivelse      | Ny kurs til el-billader og byttet alle sikringer til kurser med jordfeilbryter. Byttet all kabling og kontakter i 1. etg og tilsvarende på de fleste kabler i u-etg, samt lagt varmekabel i soverom og toalettrom i u-etg. Montert termostater på varmekabler i betong. |
| Arbeid utført av | Elektriker Bekkevold AS                                                                                                                                                                                                                                                 |

Filer

[NELFO Samsvarserklæring\\_17814.pdf](#)

[NELFO\\_Samsvarserk\\_bolig.pdf.pdf](#)

[02\\_Samsvarserklæring\\_servise.pdf.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                                             |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | El-tilsyn, men det var før rehabiliteringen som er nevnt over og er utført av Elektriker Bekkevold, jf Samsvarserklæringer. |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Filer

[Sak avsluttet Eltilsyn 2020.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert av Elektriker Bekkevold AS i 2019,

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt ny takpapp på garasjetak ved bytte av terrassebord og nytt rekkverk. Utført i 2021. Montert ny garasjeport og sidedør til garasje. Montert av Portmontør1. Utført i 2021. Grunnmur er pusset opp med ny murpuss. Utført av Emmto. Utført i 2023.

Arbeid utført av

Portmontør1 og Emmto

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Foreligger midlertidig brukstillatelse.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport datert 29.8.2025.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1207250080

## Tilleggs kommentar

2004:Kjøkken ominnredet med ny layout nye skap og skuffer alle med nye skrog samt montert kjølehyrne, avtrekksvifte og nye hvitevarer. 2005: Bad oppgradert med varme i gulv, fliser på gulv og vegger, vegghengt toalett. (faglært) 2015: Vaskerom innredet med varmekabel, benkeplate, skuffeseksjon, skap og høyt skap, samt byttet varmtvannsbereder. (faglært) 2017: Montert ny ytterdør. 2019: Bad nytt dusjkabinett. (faglært) 2019: Montert el-billader og overspenningsvern (faglært) 2020: Bad nytt servantskap med servant (faglært) 2020: Kjøkken byttet alle dører, skuffer, benkeplate, oppvaskkum og blandebatteri. (faglært) 2020: Byttet alle el-kurser til nye sikringer med jordfeilbryter. Byttet kabling i hovedetasjen og nye stikkontakter. (faglært) 2020: Hovedetasje; malt vegger og lagt ny parkett i alle rom. 2021: Underetasje; Byttet el-kabling i de fleste rom. Montert termostat på varmekabler i betong samt lagt ny varmekabel i soverom og toalettrom. Nytt golv i garderobe, gang, soverom og toalettrom.

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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1207250080

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Ragnar Solberg | d2eac0bcf52e8a89b70ef<br>f92d60d561034a66a91 | 29.08.2025<br>17:40:08 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

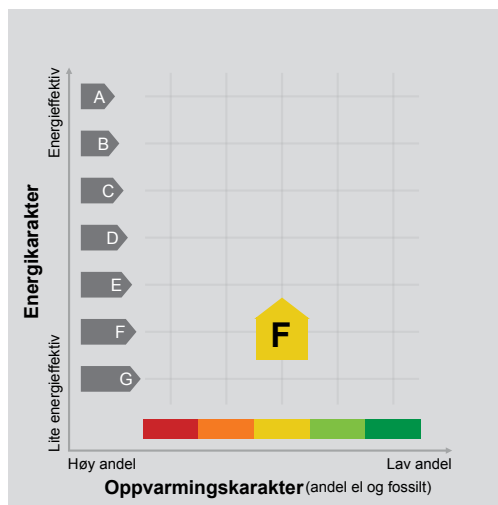
Document reference: 1207250080

- 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>

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Liavegen 15              |
| Postnummer        | 2165                     |
| Sted              | HVAM                     |
| Kommunenavn       | Nes                      |
| Gårdsnummer       | 221                      |
| Bruksnummer       | 81                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 151487262                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-133226 |
| Dato              | 10.06.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 16 594 kWh pr. år

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

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 16 532 kWh elektrisitet      | 0 kWh fjernvarme       |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm <sup>3</sup> gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 47 liter ved           |

# Nabolagsprofil

Liavegen 15 - Nabolaget Tomteråsen - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Tomteråsen<br>Linje 450        | 4 min<br>0.3 km  |
| Årnes stasjon<br>Linje F1, R14 | 10 min<br>8.1 km |
| Oslo Gardermoen                | 26 min           |

## Skoler

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Romerike International School (1-10 kl.)<br>205 elever, 10 klasser | 5 min<br>4.2 km   |
| Neskollen skole (1-7 kl.)<br>519 elever, 24 klasser                | 5 min<br>4.2 km   |
| Runni ungdomsskole (8-10 kl.)<br>386 elever, 23 klasser            | 13 min<br>9.3 km  |
| Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>433 elever, 24 klasser         | 13 min<br>11.1 km |
| Hvam videregående skole<br>300 elever, 14 klasser                  | 11 min<br>1 km    |
| Nes videregående skole<br>600 elever, 39 klasser                   | 13 min<br>9.5 km  |

## Ladepunkt for el-bil

Hvam vgs - Akershus fylkeskommune 12 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Naboskapet

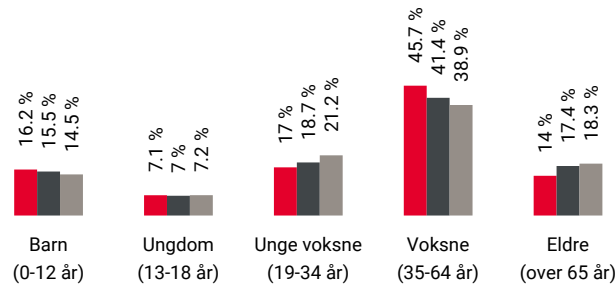
Godt vennskap 75/100



## Kvalitet på skolene

Bra 69/100

## Aldersfordeling



| Område      | Personer  | Husholdninger |
|-------------|-----------|---------------|
| Tomteråsen  | 1 050     | 421           |
| Nes kommune | 23 898    | 10 429        |
| Norge       | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Tomteråsen barnehage (0-5 år)<br>27 barn            | 5 min<br>0.4 km  |
| Udnes naturbarnehage (1-5 år)<br>47 barn            | 10 min<br>0.9 km |
| Neskollen Tellusvegen barnehage (1-5 år)<br>96 barn | 5 min<br>4.2 km  |

## Dagligvare

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Neskollen<br>PostNord               | 5 min<br>4.1 km |
| Rema 1000 Neskollen<br>Post i butikk, PostNord | 6 min<br>4.4 km |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

⚽ Tomteråsen Nærmiljøanlegg - ball... 4 min 🚶  
Ballspill 0.3 km

⚽ Hvam VGS - kunstgress 10 min 🚶  
Ballspill 0.9 km

🚴 Nes Arena Treningssenter 5 min 🚗

🚴 Spenst Årnes 10 min 🚗

## Boligmasse



■ 82% enebolig  
■ 18% annet

## Varer/Tjenester



AMFI Årnes

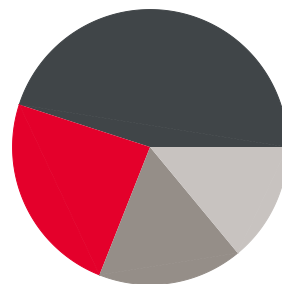
11 min 🚗



Apotek 1 Årnes

10 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder  
■ 45% 6-12 år  
■ 17% 13-15 år  
■ 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



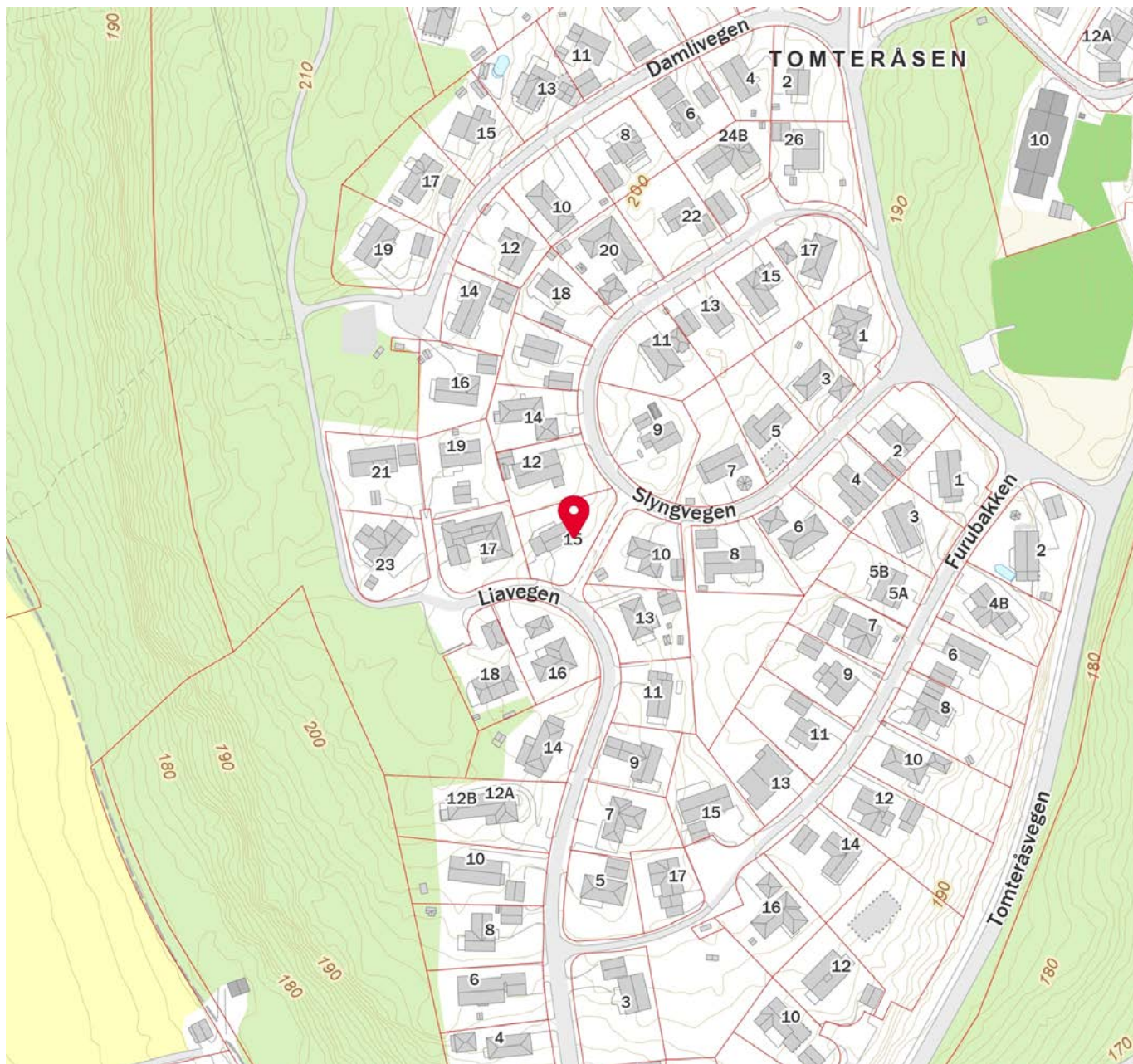
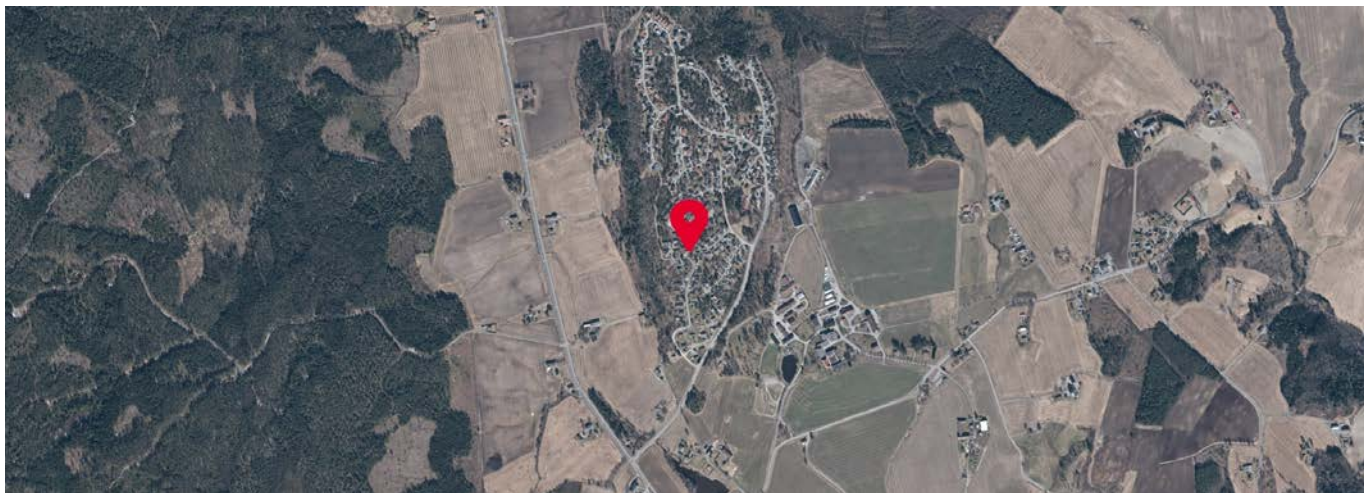
0%

43%

■ Tomteråsen  
■ Nes kommune  
■ Norge

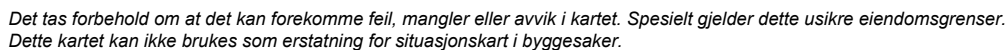
## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |





Eiendom: 221/81  
Adresse: Liavegen 15  
Dato: 20.08.2025  
Målestokk: 1:1000



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

Trykt på selvkopierende papir

|                                                                                     |                                    |                                                            |                                  |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Arbeidssted (adr.)<br><b>Liavn. 15</b>                                              |                                    | Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)<br><b>Gnr. 221 Bnr. 81</b> |                                  |                         |
| Arbeidets art<br><b>Nybygg</b>                                                      | Bygningens art<br><b>Loligbygg</b> | Dato for søknad<br><b>18/2-81</b>                          | Dato for vedtak<br><b>4/3-81</b> | Sak nr.<br><b>97/81</b> |
| Byggherre<br><b>Ragnar Solberg</b>                                                  |                                    | Adresse<br><b>2150 Arnes</b>                               |                                  | Tlf.                    |
| Anmelder                                                                            |                                    | Adresse                                                    |                                  | Tlf.                    |
| Ansvarshavende <b>gr.mur/pipe: Byggherre</b><br><b>hus over mur: Steinar Øverby</b> |                                    | Adresse<br><b>2074 Eidsvoll Værk</b>                       |                                  | Tlf.                    |

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

**Boenheter : 1 stk.**  
**Avløp : Kommunalt**  
**Areal : 99m2**  
**Pipeløp : 1 stk.**

1. Vaskerom må ha naturlig avtrekk over tak eller med vifte i yttervegg.
2. Tette bodre rundt rør og jordledning som går ned i golv på vaskerom.
3. Pussarbeide på vegger og golv i boder og hobbyrom i underetasje.
4. Terrasse. Terrassedør holdes forsvarlig lukket til arbeidet er ferdig.
5. Pusse ferdig mur utv. samt pusse/liste inn vinduer i underetasje.
6. Planere terrenget rundt huset med fall 1:50 i avstand 2 m fra mur.

Arbeidet må være utført innen: **15.2.1982**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

**BYGNINGSSJEFEN I NES**  
**2150 ARNES**

|                                       |  |                                     |
|---------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Sted og dato<br><b>Arnes 15.12.81</b> |  | Stempel<br><b>Petter Gabrielsen</b> |
|                                       |  | Underskrift                         |

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeføyemyndighet ☐

*Peter Gaden*



RAGNAR SOLBERG

PLAN 1. ETG.

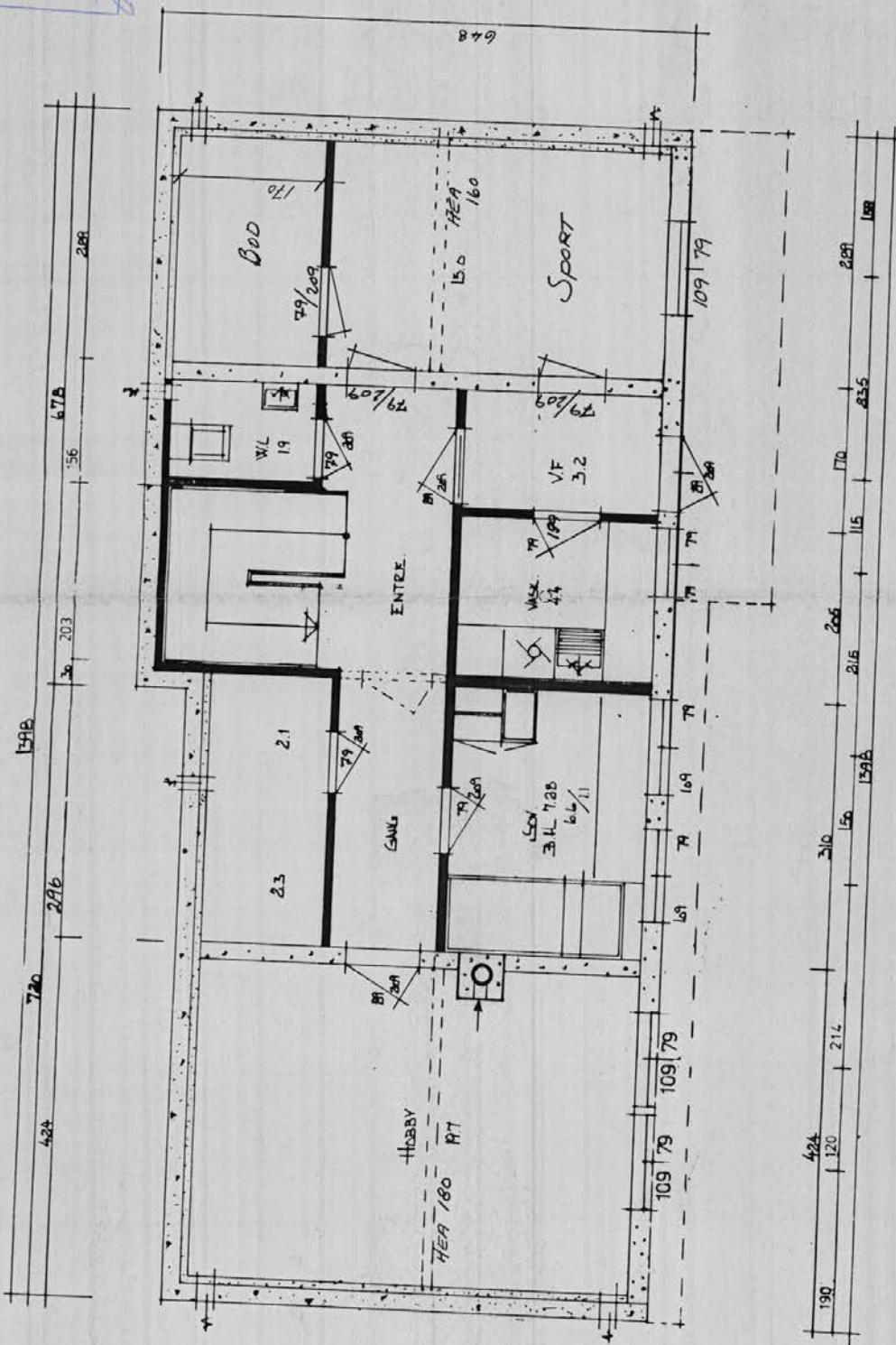
$$\underline{M = 1:50}$$

FRIGINES 24.9.76 Rev. B. Dubé  
20.0.78

$$53.489 \div$$

# PLAN U-ETG

Godkännat av HSB, HSB  
 delegat, tryckt av  
 4/13-81  
 Sak nr.  
 92/81/R  
*Ragnar Solberg*



|                |                 |
|----------------|-----------------|
| HORTEN-HUS A/S | 2634 FÄVANS     |
| RAGNAR SOLBERG |                 |
| PLAN U-ETG     | FÄRRENS 2004.78 |
| M = 50         | 2004.78         |

53 H. 89 ÷

**BYGGETILLATELSE**  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

|                                        |                                  |                                                                        |                                                     |                          |
|----------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|
| Arbeidssted (adr.)<br><b>Liavn. 15</b> |                                  | Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr<br><b>Gnr. 221 Bnr. 81</b> |                                                     |                          |
| Arbeidets art<br><b>Nybygg</b>         | Bygningens art<br><b>Garasje</b> | Dato for søknad<br><b>16.03.83</b>                                     | Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)<br><b>23.03.83</b> | Sak nr<br><b>119/83R</b> |
| Byggherre<br><b>Ragnar Solberg</b>     |                                  | Adresse<br><b>Liavn. 15, 2150 Årnes</b>                                |                                                     | Tif.                     |
| Anmelder<br>" "                        |                                  | Adresse<br>" " "                                                       |                                                     | Tif.                     |
| Ansvarshavende<br>" "                  |                                  | Adresse<br>" " "                                                       |                                                     | Tif.                     |

**Merknader:**

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

|                                              |                                                             |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Sted og dato<br><b>Årnes</b> <b>06.04.83</b> | Stempel<br><b>BYGNINGSSJEFEN I NES</b><br><b>2150 ÅRNES</b> |
|                                              | <i>Petter Gabrielsen</i><br>Underskrift                     |

Sendes til

|                                               |                                   |                                                    |                                      |                                      |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Byggherre | <input type="checkbox"/> Anmelder | <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende | <input type="checkbox"/> Byggesøknad | <input type="checkbox"/> Byggesøknad |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 5-81

|         |                         |                    |               |
|---------|-------------------------|--------------------|---------------|
| Kommune | Styre, råd, utvalg m.v. | Tilstede av medl.: | Møtedato      |
| NES     | BYGNINGSRÅDET           | møtepl.:           | 6. april 1983 |

Sak nr. 119/83R

Gnr. 221 Bnr. 81 Sted: Liavn. 15, Tomteråsen

Byggets art..... garasje av Lecablokker som tilbygg i sokkel med  
 ..... Ri/Bo dekke som tak m/terrasse,-  
 ..... grunnflate 33 m2.

Byggherre:..... Ragnar Solberg, Liavn. 15, 2150 Årnes

Ansvarshavende:  
 Ragnar Solberg, Liavn. 15, 2150 Årnes

Bygningssjefen innvilger søknaden i henhold til delegert myndighet.

Godkjennelsen skjer på følgende betingelser:

- 1) De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke endres eller fravikes uten at bygningssjefen har gitt sitt skriftlig samtykke.
- 2)

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

Før byggetillatelse kan utstedes må:

- 1) - avgifter for byggetilsyn m.v. være betalt.
- 2) -
- 3)

Videre gjøres oppmerksom på at:

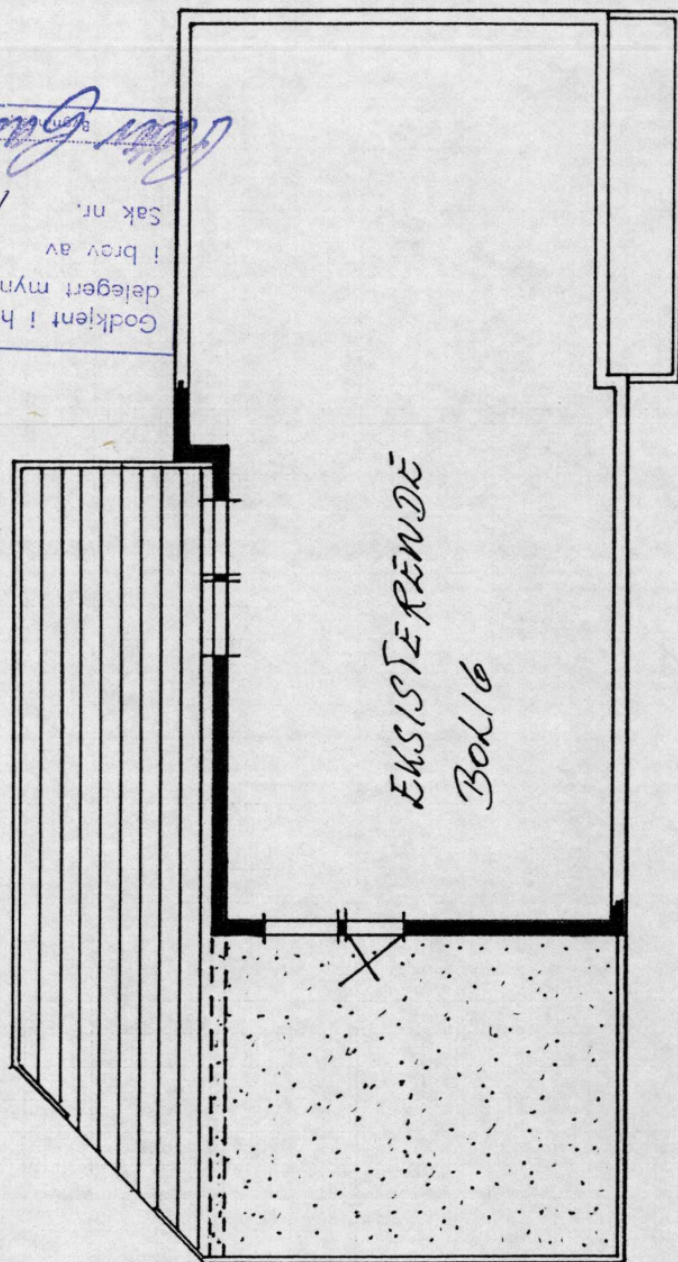
- 1) - erklæring i h.h. til bygn.l.§ 70:2 er tinglyst 18.02.83.
- 2) -

BYGNINGSSJEFEN I NES  
 2150 ÅRNES  
*Ragnar Solberg* 23/3-83

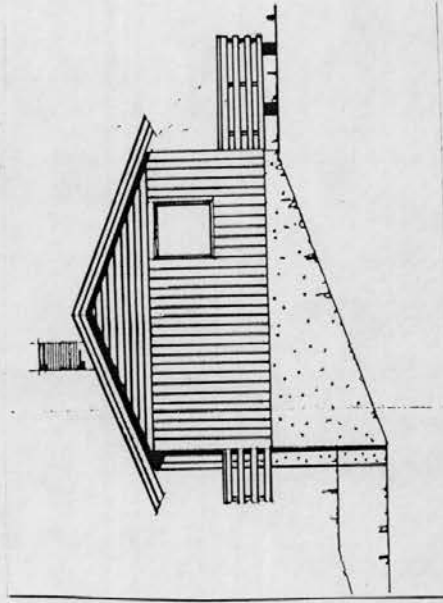
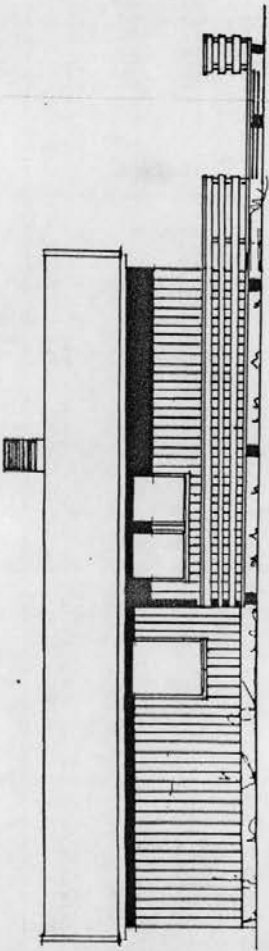
|       |                    |
|-------|--------------------|
| Sign. | Utskrift sendt til |
|-------|--------------------|

Godkjent i h.h. til  
delegert myndighet  
i brev av 23/3-83  
Sak nr. 119183R

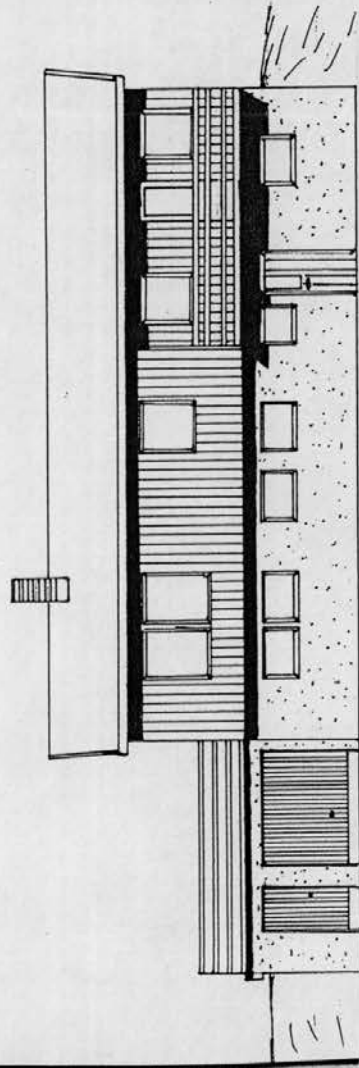
*Olav Gundersen*



TEGNET AV R. Solberg, 2150 ÅRNES  
BYGGEHØRRE  
Ragnar Solberg  
Tilbygg m/terasse Årnes 24.1.1983b  
M = 1 : 100



|           |                |            |
|-----------|----------------|------------|
| TEGNET AV | R. Solberg     | 2150 ÅRNES |
| BYGGERE   | Ragnar Solberg |            |
| FASADER   | Årnes 24/183   |            |
|           |                | M = 1:100  |



DAGBOKFØRT

18 FEB 83 01260

SØRENSKRIVEREN I  
NES

## ERKLÆRING

Undertegnede, *Jens Stenbro* født *19.2.49*  
som eier av gnr. *221*, bnr. *83*. *Liavegen 17*  
i Nes, Akershus, samtykker herved at det på eiendommen, gnr. *221*  
bnr. *81*... *Liavegen 15*, i Nes,  
Akershus, nå tilhørende *Ragnar Solberg*  
født *17.3.52*, oppføres *garasje og terasse*  
i en avstand av *3,20* m fra grensen mellom eiendommene.

Jeg forplikter meg og fremtidige eiere til ikke å bygge nærmere  
grensen enn den avstand som følger av bygningslovens § 70:3.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på min foran nevnte  
eiendom.

*Arnes*, den *12/2-83*

*Jens Stenbro*

Som *Jens Stenbro*'s ektefelle samtykker jeg i  
ovenstående erklæring.

*Arnes*, den *12/2-83*

*Kari Stenbro*



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



## Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

---

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunnstige boliglån. Vi gir også tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

---

**[www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)**

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •  
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •  
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40  
E-post: [post@aurskog-sparebank.no](mailto:post@aurskog-sparebank.no)



**Aurskog**  
**SPAREBANK**

# 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:** Liavegen 15  
2165 HVAM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rolf Wegar Gundersen

**Telefon:** 982 59 303  
**E-post:** rolf.gundersen@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 videreformidlet 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