

# aktiv.

Vestsidavegen 1476, 2162 BRÅRUD

**Fritidseiendom med stor, overbygd terrasse, drivhus, fuglehus og solrik tomt på 890 kvm med usjenert utsikt.**



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

## Iris Therese Asak

**Mobil** 975 98 015  
**E-post** iris.asak@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm**  
Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 32 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 282 490,-  
**Selger:** Hans Kaald

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1940  
**BRA-i/BRA Total:** 72/99 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 890.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 44, bnr. 35

**Oppdragsnr.:** 1204240078

# Fritidseiendom med stor, overbygd terrasse, drivhus, fuglehus og solrik

Vestsidavegen 1476 er en fritidseiendom med solrik tomt på 890 kvm.

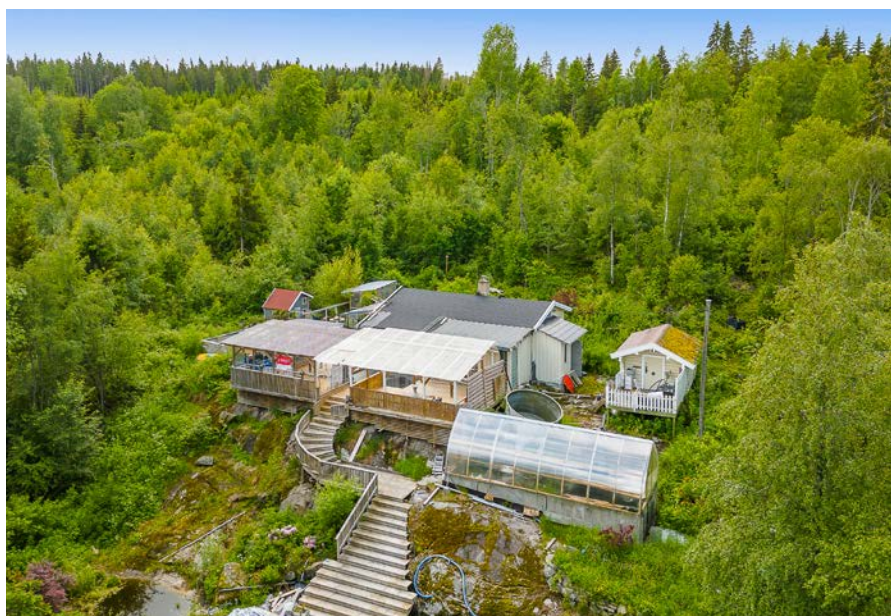
Hytta går over et plan og består av entré, 2 stuer, kjøkken, 2 soverom og bad. Hytta holder en enkel standard og har behov for modernisering.

Hytta har store terrassearealer og trappegang opp fra biloppstillingsplassen. Alle bygningsdeler følger hytta, både gjestehytte, drivhus og badestamt, samt fuglehus etc.

Ca. avstander med bil:  
7 min til Eidsvoll/Dal/Råholt  
10 min til Vormsund  
15 min til Årnes  
20 min til Gardermoen/Jessheim  
40 min til Oslo

Ca. avstander med tog:  
30 min til Oslo

Området er preget av vakker natur, og det er rik tilgang på friluftaktiviteter året rundt i form av jakt, fiske, båtliv og skiturer. Nes skianlegg ligger en liten biltur unna med sprintløype, snowboardbakke og asfaltert rulleskiløype.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	16
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	63
Budskjema .....	90

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 72 m<sup>2</sup>

BRA - e: 14 m<sup>2</sup>

BRA - b: 13 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 99 m<sup>2</sup>

TBA: 61 m<sup>2</sup>

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Entre, stue 1, kjøkken, stue 2, soverom 1, soverom 2 og bad.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod med utvendig adkomst

BRA-b: 13 m<sup>2</sup> Innglasset vinterhage

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m<sup>2</sup>

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Deler av badet har skråhimling, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak, oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 10m<sup>2</sup> + AHL 2m<sup>2</sup> = GUA 12m<sup>2</sup>.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

890.2 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Skrånet tomt med gruset ankomstområdet og beplanting. Det gjøres oppmerksom på at "marsvinhus"/lekestue og tidligere karpedam ligger utenfor denne eiendommen, på naboens tomt. Naboen har ikke gitt tillatelse til å ha dette oppført/videre, så ny eier må fjerne dette.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger landlig til på Brårud i Nes kommune, med nærhet til butikk, skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og idrettsplass. I tillegg er det kort vei til forretningssenter og 18-hulls golfbane. Treningscenter, kino og bibliotek finnes på Jessheim, som ligger et kvarters kjøretur unna.

Ca. avstander med bil:

7 min til Eidsvoll/Dal/Råholt

10 min til Vormsund

15 min til Årnes

20 min til Gardermoen/Jessheim

40 min til Oslo

Ca. avstander med tog:

30 min til Oslo

Området er preget av vakker natur, og det er rik tilgang på friluftaktiviteter året rundt i form av jakt, fiske, båtliv og skiturer. Nes skianlegg ligger en liten biltur unna med sprintløype, snowboardbakke og asfaltert rullerløype. Anlegget har i tillegg egne innendørs smøreboder, arenabygg og kafeteria.

Kampåa byr på gode fiskemuligheter, spesielt for fluefiske om våren. I nærområdet finnes det også flere severdigheter som Svanfossen, Nes kirkeruin og Gamle Hvam museum. Unn deg gjerne litt velvære ved Fenstad Spa.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

## **Bygningssakkyndig**

August Magnus

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsboligen ble oppført i 1940 og flere tilbygg av nyere dato (ukjent år), fritidsboligen har saltak tekket med asfalttakshingel, ringmur i støpt betong, grunnmur i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Innvendig:

Vegger: Tapet, fliser, malt trepanel og malte plater.

Tak/himlinger: Malt trepanel og malte plater.

Gulv: Malt betong, fliser, laminat og vinylbelegg.

### **Innhold**

1.etasje: Entré, stue 1, kjøkken, stue 2, soverom 1, soverom 2 og bad.

### **Standard**

Påkostninger (opplyst av eier) i nyere tid:

Brannsikret pipe i 2022.

Ny klebersteinspeis 2022.

Varmepumpe fra 2021.

Oppgradert sikringsskap og strøm i 2022.

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet  
Pusset grunnmur i støpt betong. Det er setningsprekker, avskalling av betong og små riss på overflaten. TG2

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på gulv i fritidsboligen, det ble avdekket høye fuktverdier på gulvdekket i stue 1,

Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se punkt om andre rom i rapporten. Drenering har passert mer enn sin forventet levetid, det må påberegnes ny drenering i nær fremtid.

Krypekjeller

Kryprom under fritidsboligen var ikke mulig å inspisere på befaringsdagen grunnet blokkert tilkomst.

Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Terrengforhold

Ved mye nedbør og snøsmelting vil overvann renne under fritidsboligen og inn mot grunnmur. TG2

#### Yttervegger

Ytterkledning har stedvis tørrsprekker, glipper, små hull og stedvis svertesopp. TG2  
Ytterkledning er montert for langt ned mot grunn, står disponibel for funktinntreging.

TG2

Deler av panelkledning ser ufagmessige oppført ut. Ytterligere undersøkelser må gjøres.  
Ytterkledningen generelt har behov for behandling og vedlikehold i nærmeste fremtid.

TG2

#### Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er fuktskjolder og svertesopp i undertak. TG2

Undertak er noe uferdig montert på utsiden av boligen. TG2

Riss og sprekk i skorstein utvendig. TG2

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er fuktskjolder og svertesopp stedvis i undertaket som ikke ble fuktmålt grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke tilstrekkelig lufting ut fra gavlvegg eller ut mot gesims. Det anbefales å etablere veggventil i yttervegg. TG2

#### Kjøkken

Gulv og vegger har noe bruksslitasje og glipper i gulv. TG2

#### WC og innvendige vann- og avløpsrør

Ingen synlig jording på vannrør tilførsel inn på bad. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

#### Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert på ett rom som ikke har sluk i gulv eller er tilkoblet en vannstopper eller waterguard. TG2

Det anbefales å etableres en vannstopper eller waterguard ved videre bruk.

#### Ventilasjon

Det er ikke tilstrekkelig ventilering ut via veggventiler, da veggventil på bad var tildekket på befaringsdagen. TG2

Det er ikke etablert kjøkkenvifte med utsug ut.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dør inn til bad og terskel. Kravet er 10mm. TG2

#### Vinduer og ytterdører

Vinterhage med pleksiglass tak og yttervegger fra ukjent år, fremstår noe mangelfullt montert og stedvis glipper fra rammefestene. TG2 i grenseland til TG3

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører, ytterdør inn til bad har kunst glass TG3, ytterdør har løs pakking, fuktskade på nedre del av innedør inn til

bad. Vinduer har passert mer enn sin forvent levetid, avskaling av maling og kitt utvendig. Utskifting av vinduer må påberegnes i nær fremtid. TG2  
Lysforhold i fritidsboligen er noe begrenset da yttervegger har blitt utvidet med innevegger og nye rom med glassbyggestein.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak  
Takteking fremstår mangelfull på fremsiden av boligen. TG2  
Det er en nedbøyninger i yttertaket på baksiden av fritidsboligen. TG2  
Stedvis synlig isolering uten vindsperre mellom gesims og undertak. TG2  
Mye svertesopp i gesims. TG2  
Det mangler tilstrekkelig takrenner og nedløp med utkast på fritidsboligen. TG3  
Etablering av takrenner på begge sider må gjøres i nære fremtid.

Balkonger, verandaer og lignende  
Det mangler håndreke og rekkverk på trapper generelt. TG3  
Stedvis skeive pilarer og en stolpesko med rust som vikker noe ut og er kun festet på en side. TG2 i grenseland til TG3.  
Det er kun forankret på en side under trapp opp til fritidsboligen. TG3  
Rekkverk er ikke tilstrekkelig høyt, kravet er 100cm.  
Terrassebord har en del tørrsprekker og behov for behandling i nær fremtid. TG2  
Tilstrekkelig forankring av trapp og etablering av rekkverk og håndreke på 100cm må gjøres.

Bad Overflate vegger og himling  
Vegger i dusjsone er ikke godkjent for våtrom, det anbefales å etablere godkjent membran før videre bruk av dusj. TG3  
Se estimert kost for utbedring i punkt 7.1.3.  
Det er ikke tilstrekkelig ut ventilering, da veggventil var tildekket på befaringsdagen. TG2  
Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dør inn til bad og terskel. Kravet er 10mm. TG2

Bad Overflate gulv  
Det ble utført en enkelt test av overflatene, det er ikke tilfredsstillende fall på gulv med motfall til yttervegg. TG3  
Det er ikke tilstrekkelig lim under belegget og ingen oppkant mot vegg, gulv står disponibel for fuktinntrenging ved en eventuell vannlekkasje. TG3  
Se estimert kost for utbedring i punkt 7.1.3.  
Vegger i dusjsone er ikke godkjent for våtrom, det anbefales å etablere godkjent membran før videre bruk av dusj. TG3  
Det ble utført en enkelt test av overflatene, det er ikke tilfredsstillende fall på gulv med motfall til yttervegg. TG3  
Det er ikke tilstrekkelig lim under belegget og ingen oppkant mot vegg, gulv står disponibel for fuktinntrenging ved en eventuell vannlekkasje. TG3



**Innbo og løsøre**

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

**Hvitevarer**

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

**Parkering**

Parkering på egen tomt.

**Forsikringsselskap**

KLP

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

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.

Det som er av gjenværende løsøre på forsiden av tomt, vil bli fjernet før overtagelse.

## Energi

**Oppvarming**

Peisovn i stue.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 250 000

### Kommunale avgifter

Kr 8 284

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vanngebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Eiendomsskatt

Kr 12

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 12. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### Formuesverdi primær

Kr 176 300

### Formuesverdi primær år

2022

### 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.

### 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 44, bruksnummer 35 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:

3228/44/35:

12.05.1971 - Dokumentnr: 2266 - Bestemmelse om gjerde

25.10.1966 - Dokumentnr: 4188 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:44 Bnr:15

02.02.1996 - Dokumentnr: 704 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 770375 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:44 Bnr:35

01.01.2024 - Dokumentnr: 211304 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:44 Bnr:35

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "Rehabilitering av lecapipe med stålrør og tilkobling av ovn" datert 25.01.2022.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt tegninger, men det er avvik fra disse.

## **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har offentlig vann.

Privat vei.

Det er ikke utslippstillatelse

### **Regulerings og arealplaner**

Id Komm\_plan 2024

Navn: Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 19.03.2024

Bestemmelser: [https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3228/Komm\\_plan\\_2024/](https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3228/Komm_plan_2024/)

Dokumenter/Planbestemmelser kommuneplan vedtatt 19.03.24.pdf

Delarealer

Delareal 9 m2

Arealbruk

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet

næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal 881 m2

Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 890 m2

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnH\_550

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 250 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

31 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

32 490 Omkostninger totalt

47 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 282 490 Totalpris. inkl. omkostninger

1 297 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 300 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 32 490

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6 500,- og visninger kr. 3 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Iris Therese Asak

Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

[iris.asak@aktiv.no](mailto:iris.asak@aktiv.no)

Tlf: 975 98 015

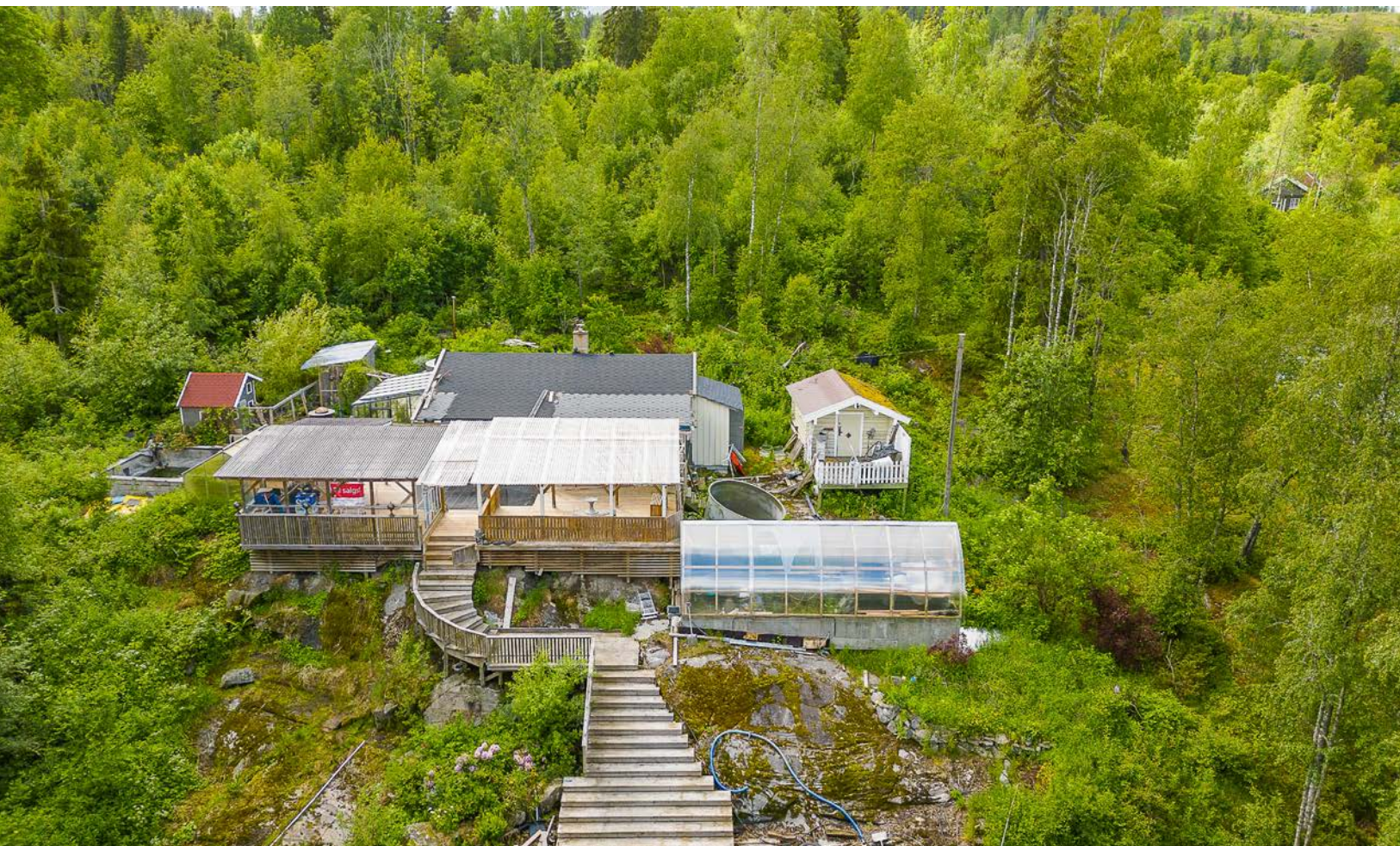
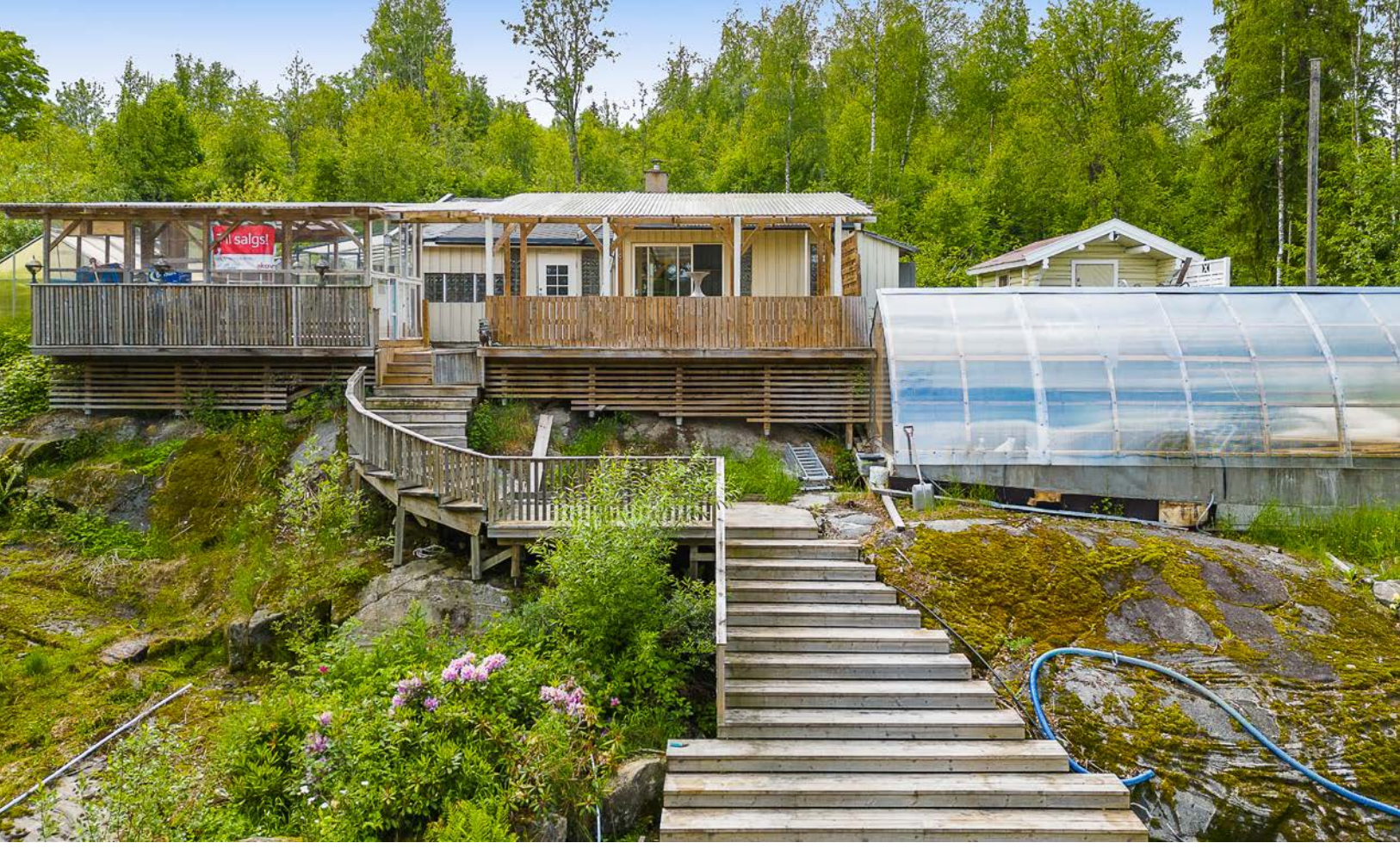
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5

2000 Lillestrøm

Tlf: 638 09 072

### **Salgsoppgavedato**

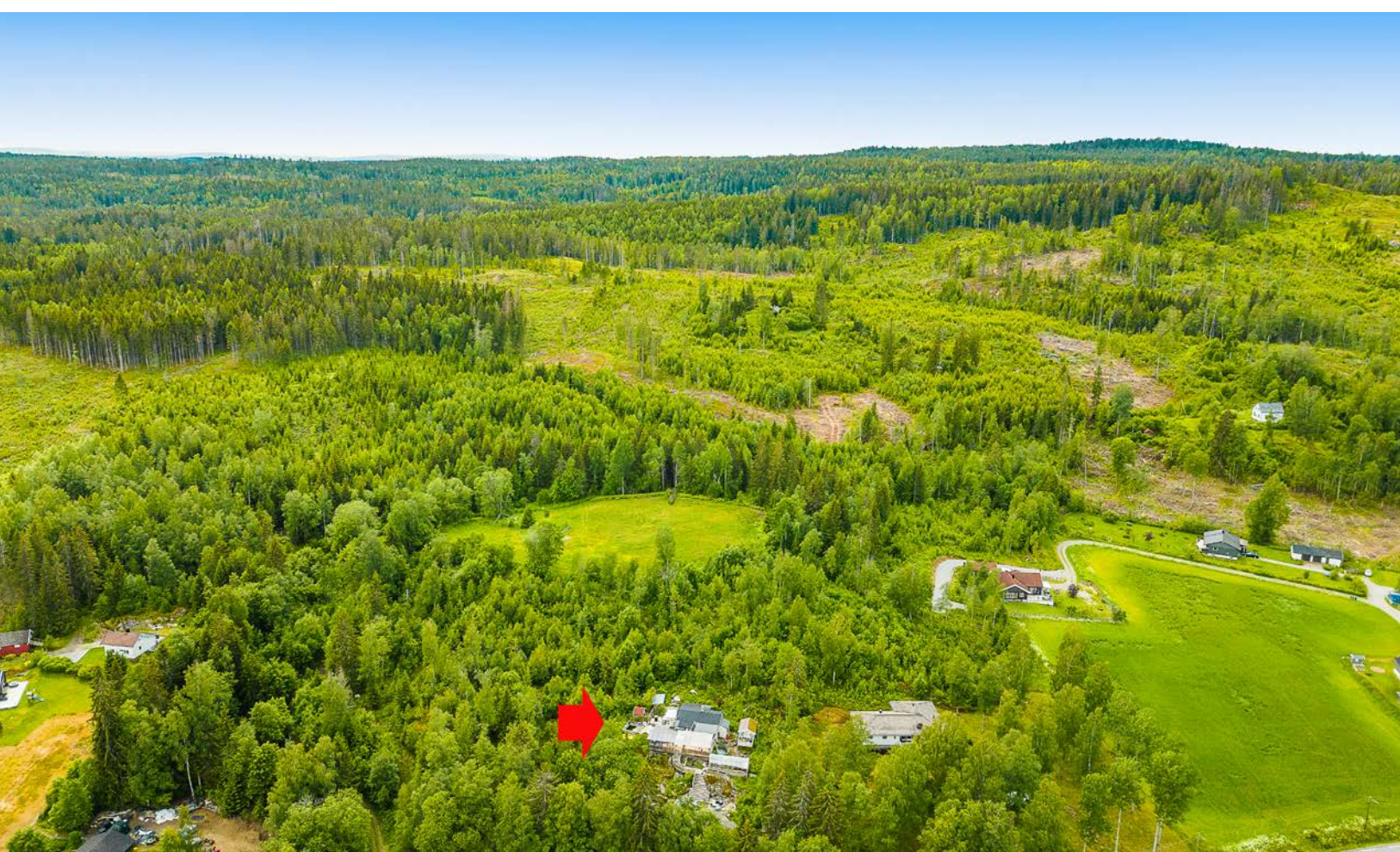
16.09.2024

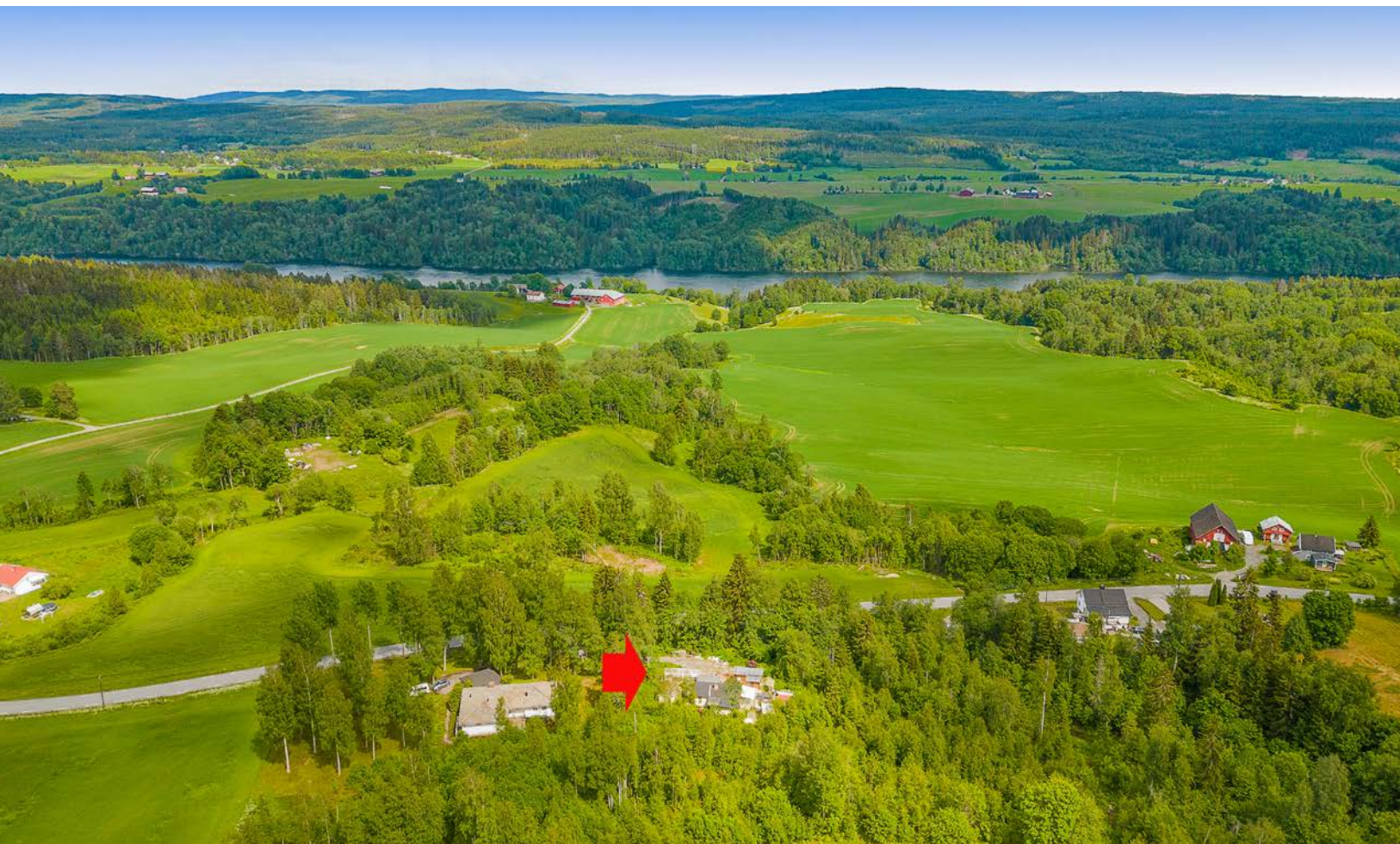
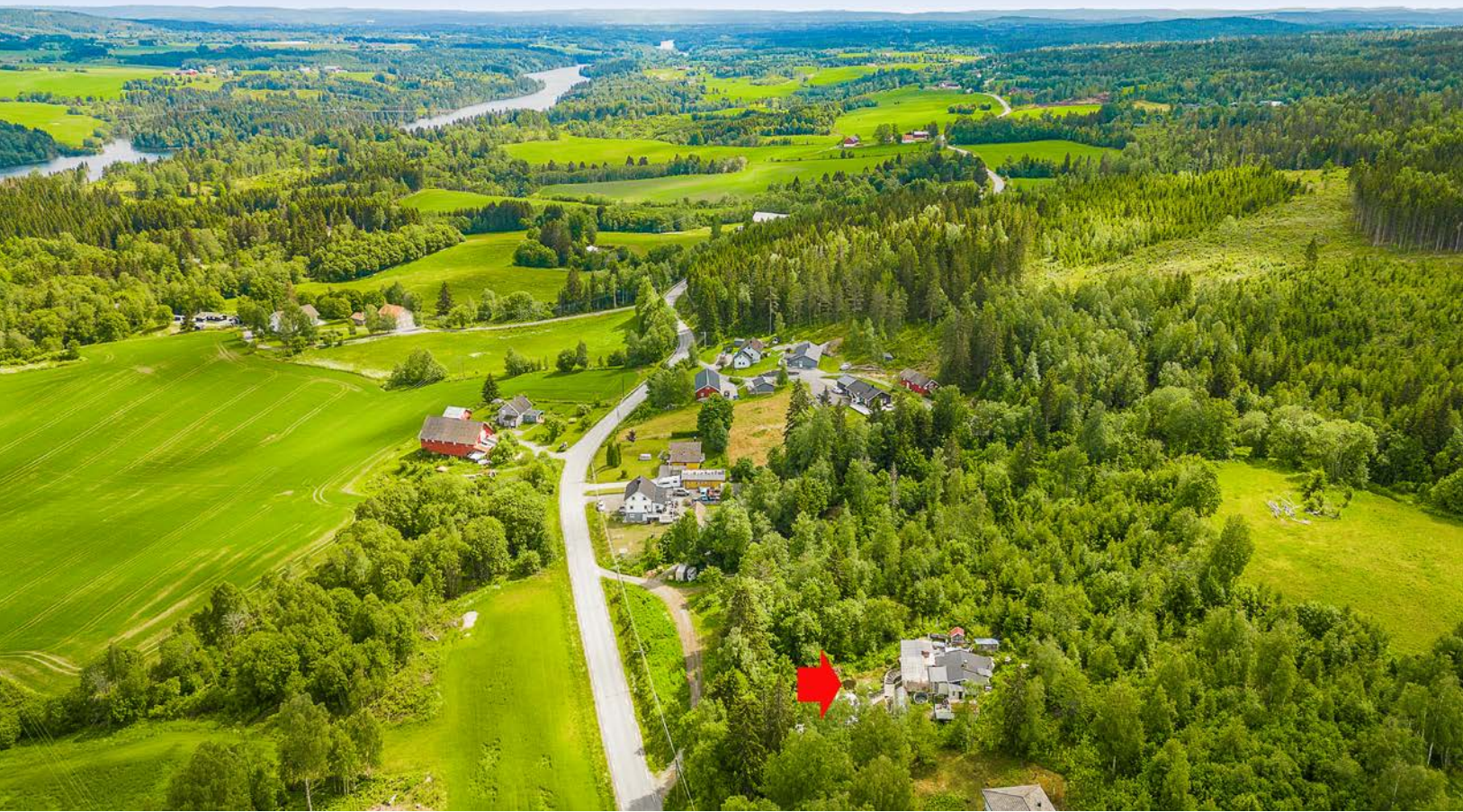


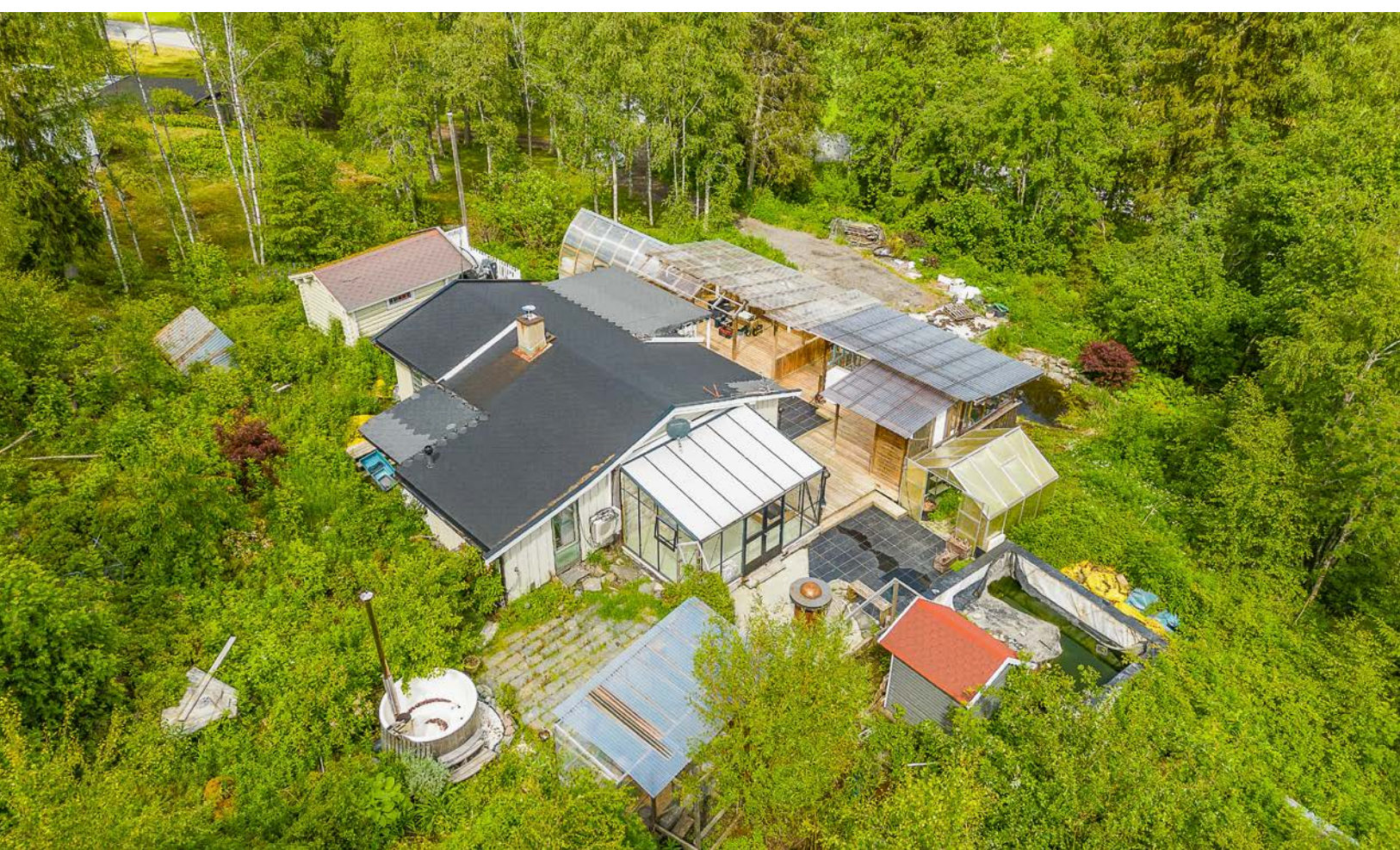












# 1. Etasje





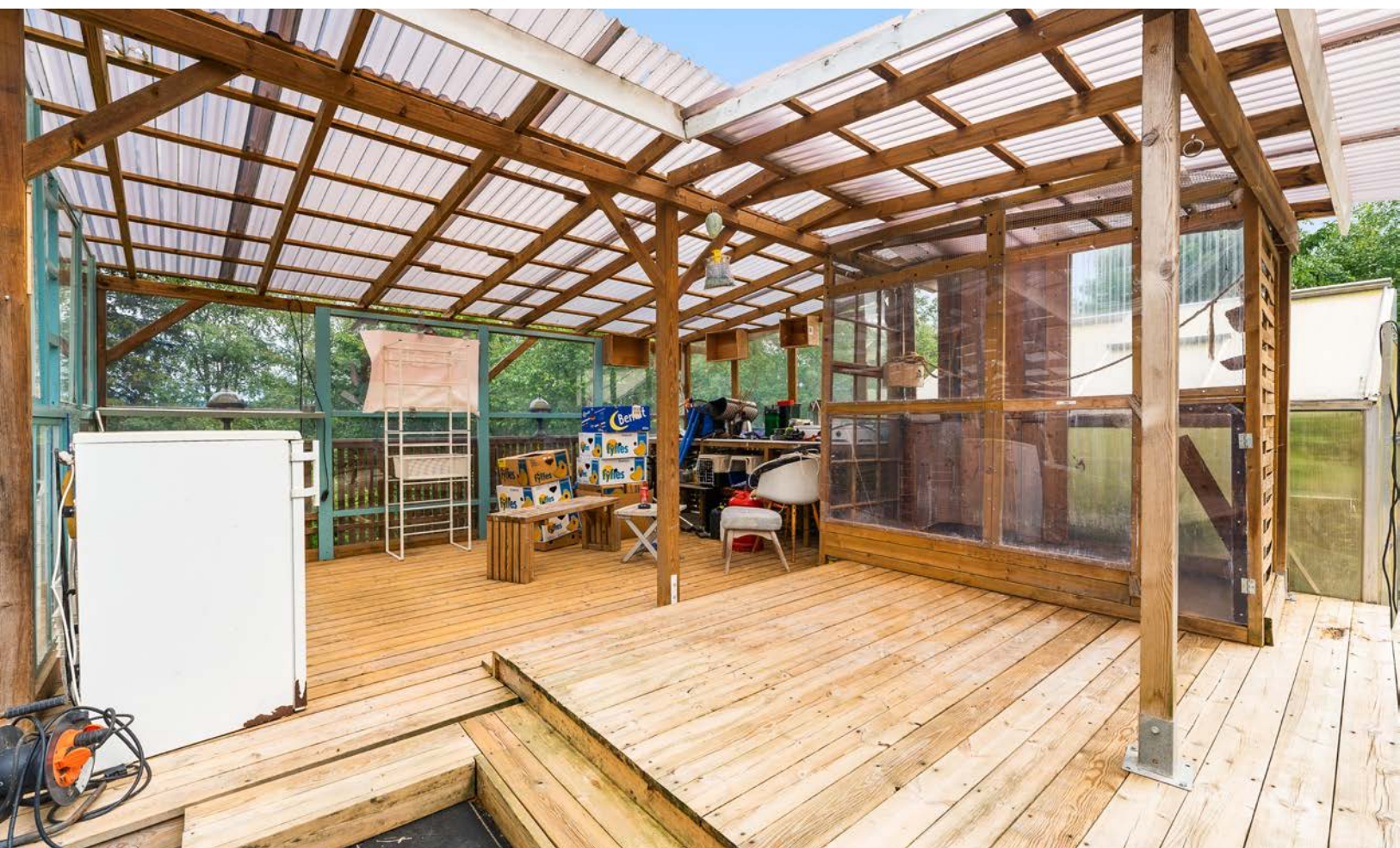
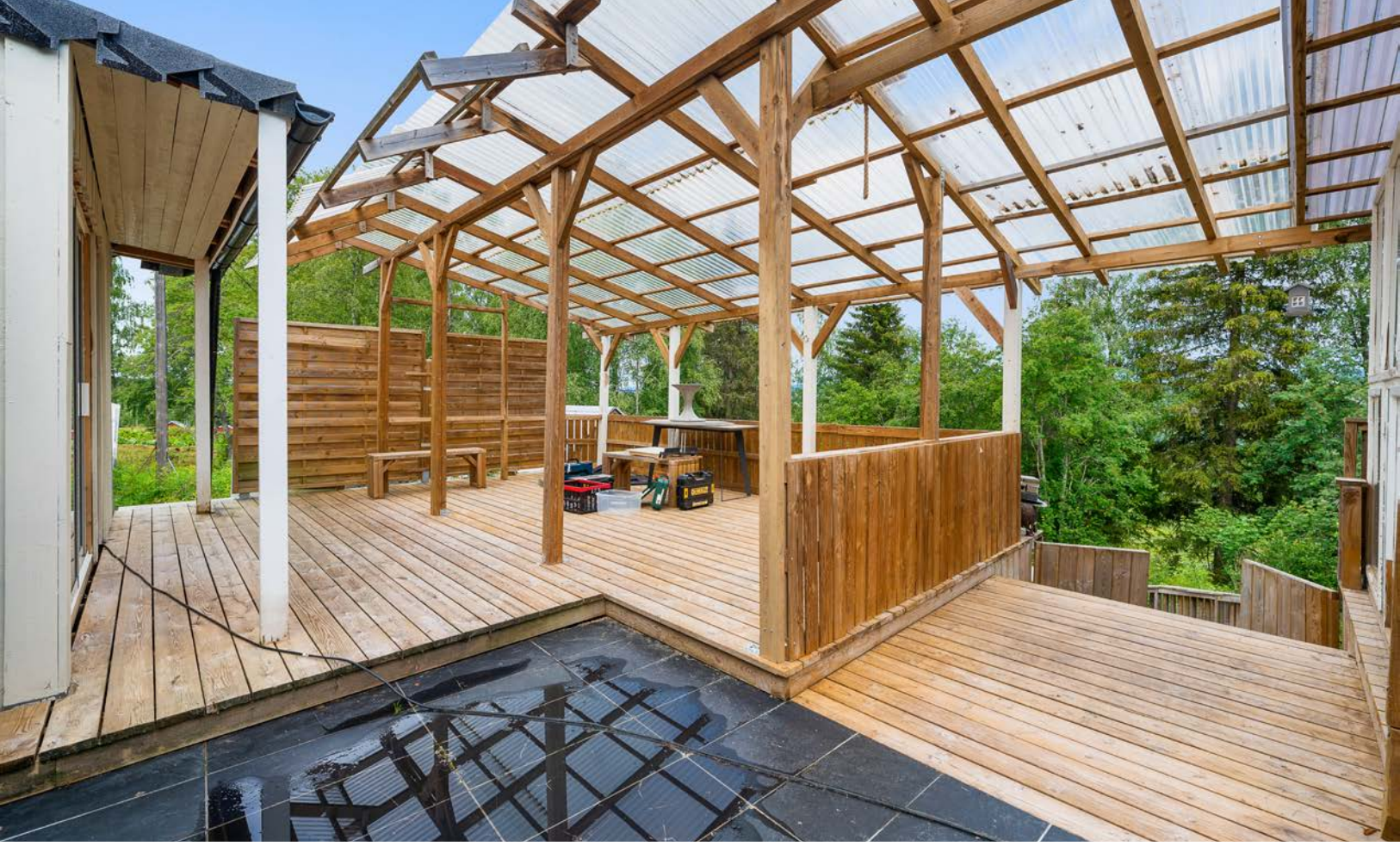












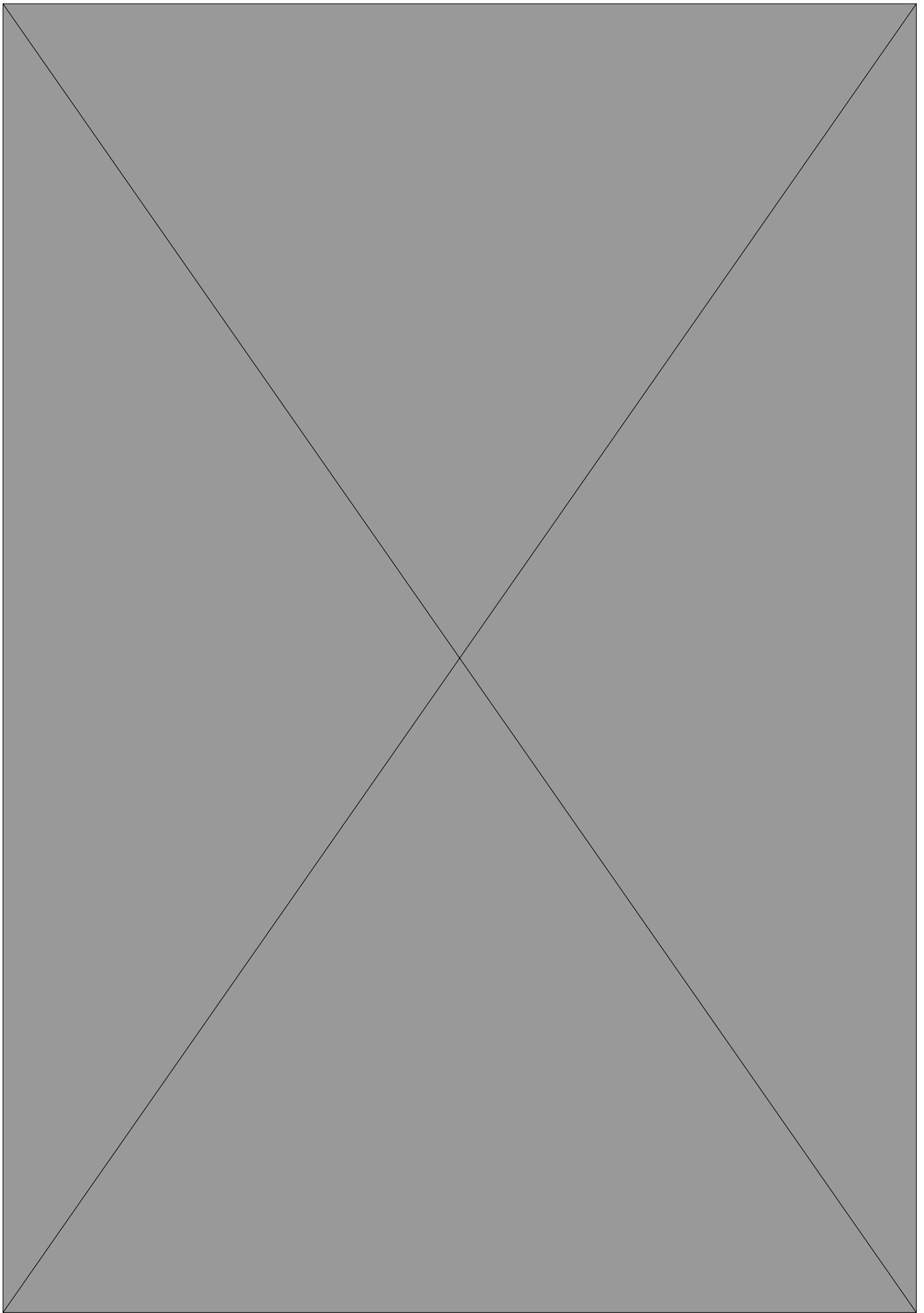






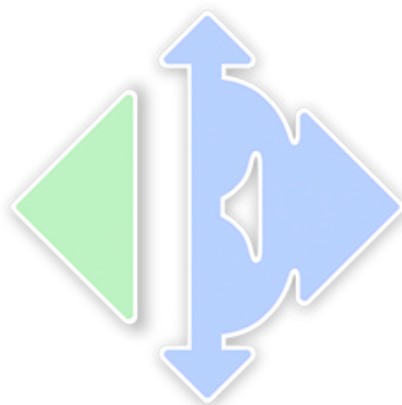
# Vedlegg







**Fritidsbolig**  
Vestsidavegen 1476  
2162 Brårud



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
0	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
10	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
6	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
1	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 06/06/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:44, Bnr: 35
<b>Hjemmelshaver:</b>	Hans Kaald
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	890,2 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Ikke fremlagt
<b>Adkomst:</b>	Privat vei
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Privat
<b>Regulering:</b>	Spredt boligbebyggelse og LNRF
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 7 243,24 i 20223
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke fremlagt
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke fremlagt
<b>Byggeår:</b>	1940

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

21.05.2024

Sol og 19 plussgrader.

Fritidsboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys den 21.05.2024.

Rapporten legger til grunn fritidsboligens tilstand på befaringdagen og byggeår.

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

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

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

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

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

**Forutsetninger:****Oppdragsgiver:**

Hans Kaald

**Tilstede under befaringen:****Fuktmåler benyttet:**

MMS2 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Skrånet tomt med gruset ankomstområdet og beplanting.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fritidsboligen ble oppført i 1940 og flere tilbygg av nyere dato (ukjent år), fritidsboligen har saltak tekket med asfalttakshingel, ringmur i støpt betong, grunnmur i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Fritidsboligen fremstår noe uferdig med behov for vedlikehold og oppgraderinger med flere straks tiltak.

Eldre fritidsboliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.

Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdelene i rapporten.

**ANNET:**

Fritidsboligen blir oppvarmet av panelovn på bad, peisovn og varmepumpe på stue 1.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Takstmannens egne observasjoner 21.05.2024.

Egenerklæringsskjema 30.05.2024.

Megler (meglerpakken) 06.06.2024.

Samsvarserklæring utførte av Sigvartsen Elektro AS den 22.06.2022 og 11.10.2022.

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

Vegger: Tapet, fliser, malt trepanel og malte plater.

Tak/himlinger: Malt trepanel og malte plater.

Gulv: Malt betong, fliser, laminat og vinylbelegg.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Entre, stue 1, stue 2, soverom 1, soverom 2 og innglasset vinterhage:

Vegger og tak/himlinger i fritidsboligen er noe mangelfull malt og ferdigstilt. flise vegger mangler tilstrekkelig fliser og behandling, det mangler stedvis fotlister og belistning. Stedvis hull i vegger og noe i tak/himlinger. Alder og bruksslitasje. TG2  
Flisegulv, laminatgulv og vinylbelegg fremstår som noe ufagligmessig utført, stedvis bom under fliser, sprekker i fliser og fuger, pløser under vinylbelegget, mangelfull liming av belegg, glipper og knirk i laminatgulv. Alder og bruksslitasje. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger, målt normale verdier. TG1  
Det ble fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på gulv og avdekket høye fuktverdier på flisegulv i stue, dette kan komme fra etasjeskille under gulvdekket. TG2  
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 25mm. TG2 i grenseland til TG3.  
Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue 1 på 25mm.  
Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger på bad (normalt iht. til alder/byggeår). Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av flise er 10 - 20 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etasje	72	4	13	52	72	17
SUM BYGNING	72	4	13	52	72	17
SUM BRA	89					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Uthus		10		9		10
SUM BYGNING		10		9		10
SUM BRA	10					

**BRA-i:**

72m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre, stue 1, kjøkken, stue 2, soverom 1, soverom 2 og bad.

**BRA-e:**

14m<sup>2</sup>.

Bod med utvendig adkomst.

Uthus.



**MERKNADER OM AREAL:**

Fra og med 01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 72m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre, stue 1, kjøkken, stue 2, soverom 1, soverom 2 og bad.

BRA-e: 14m<sup>2</sup>.

Bod med utvendig adkomst.

Uthus.

BRA-b: 13m<sup>2</sup>.

Innglasset vinterhage.

Sum BRA: 89m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre, stue 1, kjøkken, stue 2, soverom 1, soverom 2 og bad.

Bod med utvendig adkomst.

Uthus.

Innglasset vinterhage.

TBA:

Fritidsbolig terrasse: 52m<sup>2</sup>.

Uthus terrasse: 9m<sup>2</sup>.

P-rom: 72m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre, stue 1, kjøkken, stue 2, soverom 1, soverom 2 og bad.

S-rom: 17m<sup>2</sup>.

Bod med utvendig adkomst.

Innglasset vinterhage.

Deler av badet har skråhimling, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak, oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 10m<sup>2</sup> + AHL 2m<sup>2</sup> = GUA 12m<sup>2</sup>.

Målt takhøyde i stue 2,32m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

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

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

**GARASJE / UTHUS:**

Uthus på 10 m<sup>2</sup> oppført i ukjent år. Uthuset har saltak tekket med asfalttakshingel, delvis støpt fundament og resten av understøtter på lettklinkerbetong. Beiset/malt yttervegger med laftet tømmer, trebjelkelag i etasjeskiller og terrasse oppført i trekonstruksjon på ca 9m<sup>2</sup>.

Uthus er ikke satt tilstandgrad på kun oppmålt. TGIU

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Drivhus i front av fritidsboligen er ikke satt tilstandgrad på eller oppmålt. TGIU

Ytterligere undersøkelser anbefales.

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

---

06/06/2024



August Magnus

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

Temakart fra NGU viser at fritidsboligen ligger i ett område med svært stor mulighet for marin leire.

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

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

Pusset grunnmur i støpt betong. Det er setningsprekker, avskalling av betong og små riss på overflaten. TG2

Drenering antatt fra byggeår.

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

På befaringsdagen ble det fuksøkt på tilfeldige utvalgte steder på gulv i fritidsboligen, det ble avdekket høye fuktverdier på gulvdekket i stue 1,

Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se punkt om andre rom i rapporten.

Drenering har passert mer enn sin forventet levetid, det må påberegnes ny drenering i nær fremtid.

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

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

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

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



### TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Kryprom under fritidsboligen var ikke mulig å inspisere på befaringsdagen grunnet blokkert tilkomst. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

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

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



### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet tomt med noe flat tomt på gavlvegg.

Ved mye nedbør og snøsmelting vil overvann renne under fritidsboligen og inn mot grunnmur. TG2

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det anbefales at det etableres tilstrekkelig fall på alle sider av fritidsboligen.

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



## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført med tradisjonelt trebindingsverk isolert etter elder krav, med stående malt/beise trepanel fra flere årganger og noe fra byggeår.

Ytterkledning har stedvis tørrsprekker, glipper, små hull og stedvis svertesopp. TG2

Ytterkledning er montert for langt ned mot grunn, står disponibel for funktinntrenging. TG2

Deler av panelkledning ser ufagmessige oppført ut. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Selve veggkonstruksjoner (bindingsverk) ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Det er ikke luftespalte i underkant av kledningen og ikke tilstrekkelig lufting. TG2.

Ytterkledningen generelt har behov for behandling og vedlikehold i nærmeste fremtid. TG2

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

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

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



### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

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

Vinduer med malte trerammer har 1-lags glass antatt produsert fra byggeår.

Glassbyggestein i front av kjøkken fra ukjent år.

Terrasseskyvedører i glass og aluminium fra ukjent år.

Enkel dør med glassfelt inn til bad antatt fra byggeår.

Ytterdør med malte trerammer og glassfelt antatt produsert fra nyere dato.

Innerdører med malt profilert overflater og en dør med glassfelt inn til innglasset vinterhage.

Vinterhage med pleksiglass tak og yttervegger fra ukjent år, fremstår noe mangelfullt montert og stedvis glipper fra rammefestene. TG2 i grenseland til TG3

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører, ytterdør inn til bad har kunst glass TG3, ytterdør har løs pakking, fuktskade på nedre del av innedør inn til bad. Vinduer har passert mer enn sin forvent levetid, avskaling av maling og kitt utvendig. Utskifting av vinduer må påberegnes i nær fremtid. TG2

Lysforhold i fritidsboligen er noe begrenset da yttervegger har blitt utvidet med innevegger og nye rom med glassbyggestein.

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

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

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

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

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

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



#### 4. Tak

##### **TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fukt skjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjon tekket med asfalttakshingel fra ukjent år.

Befaring ble utført fra bakkeplan og innvendig.

Taktekking fremstår mangelfull på fremsiden av fritidsboligen. TG2

Det er en nedbøyninger i yttertaket på baksiden av fritidsboligen. TG2

Stedvis synlig isolering uten vindsperre mellom gesims og undertak. TG2

Mye svertesopp i gesims. TG2

Takrenner og nedløp i lakkert stål antatt fra nyere dato.

Det mangler tilstrekkelig takrenner og nedløp med utkast på fritidsboligen. TG3

Etablering av takrenner på begge sider må gjøres i nær fremtid.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 15 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av asfalttakshingel er 5 -15 år.

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



#### TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Saltak i trekonstruksjon tekket med asfalttakshingel fra ukjent år og undertak i trekonstruksjon.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra luke opp til kryploft, hvor det ble avdekket fuktskjolder og svertesopp i undertak. TG2

Undertak er noe uferdig montert på utsiden av boligen. TG2

Elementskorstein fra byggeår har pusset overflate over tak.

Riss og sprekk i skorstein utvendig. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det er montert stålrør innvendig i skorstein i 2022.

Se også punkt under tilleggs opplysninger.

Peisovn på stue.

Vedovn og ildsted:

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



**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 15 - 35 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av asfalttakshingel er 5 -15 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke på soverom.

Kryploft ble inspisert fra takluke da det ikke var anlagt stige eller gangbart gulv.

Det er fuktskjolder og svertesopp stedvis i undertaket som ikke ble fuktmålt grunnet at kryploft ikke har gangbart gulv.  
 TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke tilstrekkelig lufting ut fra gavlvegg eller ut mot gesims. Det anbefales å etablere veggventil i yttervegg. TG2

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



## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Fritidsbolig terrasse på 52m<sup>2</sup> oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, pilarer montert på stolpesko og trekkverk på høyde mellom 90cm og 70cm.

Uthus terrasse på 9m<sup>2</sup> oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, trapp og rekkverk.

Det mangler håndreke og rekkverk på trapper generelt. TG3

Stedvis skeive pilarer og en stolpesko med rust som viker noe ut og er kun festet på en side. TG2 i grenseland til TG3.

Det er kun forankret på en side under trapp opp til fritidsboligen. TG3

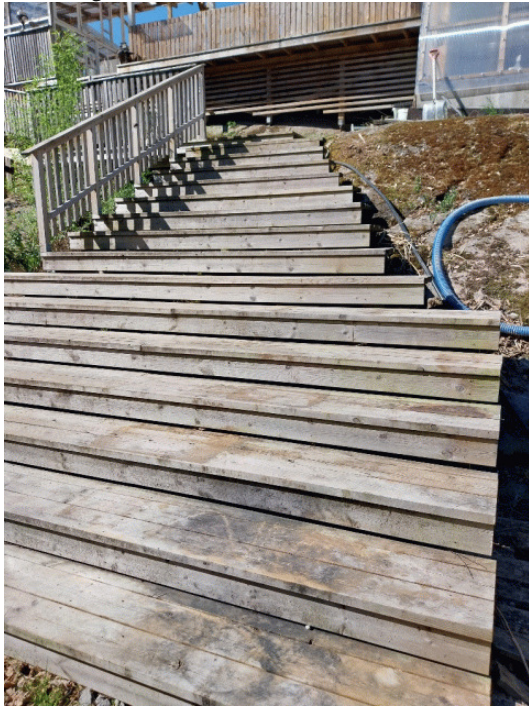
Rekkverk er ikke tilstrekkelig høyt, kravet er 100cm.

Terrassebord har en del tørrsprekker og behov for behandling i nær fremtid. TG2

Tilstrekkelig forankring av trapp og etablering av rekkverk og håndreke på 100cm må gjøres.

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

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



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### **TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malte plater, tapet og malt trepanel.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra ukjent år inneholder:

Bio toalett med utlufting ut.

Dusjkabinett med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Se punkt 10.1.

Varmtvannsbereder. Se punkt 10.2.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Servantskap med malte profilerte fronter.

Vegghengt speil.

Vegghengt panelovn.

Vegger i dusjsone er ikke godkjent for våtrom, det anbefales å etablere godkjent membran før videre bruk av dusj. TG3  
Se estimert kost for utbedring i punkt 7.1.3.

Det er ikke tilstrekkelig ut ventilering, da veggventil var tildekket på befaringsdagen. TG2

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dør inn til bad og terskel. Kravet er 10mm. TG2

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

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

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

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



### TG 3 7.1.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg fra ukjent år uten sluk i gulv.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, det er ikke tilfredsstillende fall på gulv med motfall til yttervegg. TG3

Det er ikke tilstrekkelig lim under belegg og ingen oppkant mot vegg, gulv står disponibel for fuktinntrenging ved en eventuell vannlekkasje. TG3

Se estimert kost for utbedring i punkt 7.1.3.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.



### TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Gulv har ikke sluk TG3

Det ble ikke fortatt hull boring fra tilstøtende rom til bad da rør er utenpåliggende på vegg og føres ned i gulv. TGIU

Vegger i dusjsone er ikke godkjent for våtrom, det anbefales å etablere godkjent membran før videre bruk av dusj. TG3

Det ble utført en enkelt test av overflatene, det er ikke tilfredsstillende fall på gulv med motfall til yttervegg. TG3

Det er ikke tilstrekkelig lim under belegg og ingen oppkant mot vegg, gulv står disponibel for fuktinntrenging ved en eventuell vannlekkasje. TG3

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

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



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

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

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

Vegger: Malte plater og malt trepanel.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Laminat og fliser.

Kjøkken fra ukjent år inneholder:

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.

Laminert benkeplate med over limt vask og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer: Kjøleskap og komfyr.

På befaringsdagen ble det fuksøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv, målt normale verdier. TG1  
Kjøkken er ikke koblet til vann eller avløp. TGIU

Kjøkkeninnredning fremstår i god stand, gulv og vegger har noe bruksslitasje og glipper i gulv. TG2

Det er ikke etablert kjøkkenvifte med utsug ut.

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

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

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



## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

#### Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

#### Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

#### Merknader:

## 10. VVS

**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.  
 Hovedstoppekran plassert på bad.  
 Opplegg for vaskemaskin på bad.  
 Varmtvannsbereder. Se punkt .10.2.

Kraner og avløp i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1  
 Ingen vann og avløps tilkobling på kjøkken. TGIU  
 Ingen synlig jording på vannrør tilførsel inn på bad. TG2  
 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.



#### TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.  
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder 190 L plassert på bad med gulv uten sluk.

Varmtvannsberederne er kun visuelt inspisert.  
 Varmtvannsbereder var frakoblet på befaringsdagen. TGIU  
 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Varmtvannsbereder er plassert på ett rom som ikke har sluk i gulv eller er tilkoblet en vannstopper eller waterguard. TG2  
 Det anbefales å etableres en vannstopper eller waterguard ved videre bruk.

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



#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

#### Merknader:

#### TG iu 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen blir oppvarmet av panelovn på bad, peisovn og varmepumpe på stue 1 (ca fra 2020).

Panelovner, peisovn og varmepumpe er ikke funksjonstestet. TGIU

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.  
Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

#### TG 2 10.5 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
- Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Fritidsboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler.

Det er ikke tilstrekkelig ventilering ut via veggventiler, da veggventil på bad var tildekket på befaringsdagen. TG2  
Det er ikke etablert kjøkkenvifte med utsug ut.  
Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dør inn til bad og terskel. Kravet er 10mm. TG2

#### Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.  
Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.  
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.





## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringskap plassert på vegg på soverom.  
Automatsikringer og jordfeilbryter.  
9 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utførte av Sigvartsen Elektro AS den 22.06.2022 og 11.10.2022.

Varmtvannsbereder på bad i fritidsboligen er ikke koblet til en fast koblingsboks med engen service bryter.  
NEK 400-8-823:2010, avsnitt 823.55.01 krever at alle varmtvannsberedere med en effekt på 2000 W eller mer skal fast tilkobles.

Kabler er stedvis ikke tilstrekkelig frestet og ser ufagmessige montert ut.  
Noe av strømmen er koblet til skjøteledninger som en permanent løsning på flere steder.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved denne eierskifte.

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

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp overfor.  
Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

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

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

## TILLEGG SOPPLYSNINGER:

---

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

Det foreligger ikke oppdaterte eller godkjente byggetegninger som samsvarer med fritidsboligen idag.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tilbygg fra nyere dato, det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse ferdigattest på selve fritidsboligen fra 1940.

Landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Ukjent om det er søkt om fasadeendring og bruksendring av tilbygg og terrasser som er oppført på eiendommen.

Ved oppføring av tilbygg over 15m<sup>2</sup> og ved oppføring av terrasse høyere enn 50cm e er det ett krav om å sende søknad om byggemelding inn til kommunen.

Hjemmelshaver opplyser om:

Rehabilitering av lecapepe med stålrør og tilkobling av ovn utført den 25.01.2022.

Delareal 9 m

Arealbruk:

L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Delareal 881 m

Arealbruk:

Spredt boligbebyggelse, Nåværende.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Pusset grunnmur i støpt betong. Det er setningsprekker, avskalling av betong og små riss på overflaten. TG2 På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på gulv i fritidsboligen, det ble avdekket høye fuktverdier på gulvdekket i stue 1, Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se punkt om andre rom i rapporten. Drenering har passert mer enn sin forventet levetid, det må påberegnes ny drenering i nær fremtid.
1.2	Krypekjeller
	Kryprom under fritidsboligen var ikke mulig å inspisere på befaringsdagen grunnet blokkert tilkomst. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2
1.3	Terrengforhold
	Ved mye nedbør og snøsmelting vil overvann renne under fritidsboligen og inn mot grunnmur. TG2
2.1	Yttervegger
	Ytterkledning har stedvis tørrsprekker, glipper, små hull og stedvis svertesopp. TG2 Ytterkledning er montert for langt ned mot grunn, står disponibel for funktinntreging. TG2 Deler av panelkledning ser ufagmessige oppført ut. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Ytterkledningen generelt har behov for behandling og vedlikehold i nærmeste fremtid. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er fuktskjolder og svertesopp i undertak. TG2 Undertak er noe uferdig montert på utsiden av boligen. TG2 Riss og sprekk i skorstein utvendig. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder og svertesopp stedvis i undertaket som ikke ble fuktmålt grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig lufting ut fra gavlvegg eller ut mot gesims. Det anbefales å etablere veggventil i yttervegg. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Gulv og vegger har noe bruksslitasje og glipper i gulv. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Ingen synlig jording på vannrør tilførsel inn på bad. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er plassert på ett rom som ikke har sluk i gulv eller er tilkoblet en vannstopper eller waterguard. TG2 Det anbefales å etableres en vannstopper eller waterguard ved videre bruk.
10.5	Ventilasjon
	Det er ikke tilstrekkelig ventilering ut via veggventiler, da veggventil på bad var tildekket på befaringsdagen. TG2 Det er ikke etablert kjøkkenvifte med utsug ut. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dør inn til bad og terskel. Kravet er 10mm. TG2

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Vinterhage med pleksiglass tak og yttervegger fra ukjent år, fremstår noe mangelfullt montert og stedvis glipper fra rammefestene. TG2 i grenseland til TG3</p> <p>Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører, ytterdør inn til bad har kunst glass TG3, ytterdør har løs pakking, fuktskade på nedre del av innedør inn til bad. Vinduer har passert mer enn sin forventet levetid, avskaling av maling og kitt utvendig. Utskifting av vinduer må påberegnes i nær fremtid. TG2</p> <p>Lysforhold i fritidsboligen er noe begrenset da yttervegger har blitt utvidet med innevegger og nye rom med glassbyggestein.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-</p>
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	<p>Taktekking fremstår mangelfull på fremsiden av boligen. TG2</p> <p>Det er en nedbøyninger i yttertaket på baksiden av fritidsboligen. TG2</p> <p>Stedvis synlig isolering uten vindsperre mellom gesims og undertak. TG2</p> <p>Mye svertesopp i gesims. TG2</p> <p>Det mangler tilstrekkelig takrenner og nedløp med utkast på fritidsboligen. TG3</p> <p>Etablering av takrenner på begge sider må gjøres i nære fremtid.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Det mangler håndrekk og rekkverk på trapper generelt. TG3</p> <p>Stedvis skeive pilarer og en stolpesko med rust som vikker noe ut og er kun festet på en side. TG2 i grenseland til TG3.</p> <p>Det er kun forankret på en side under trapp opp til fritidsboligen. TG3</p> <p>Rekkverk er ikke tilstrekkelig høyt, kravet er 100cm.</p> <p>Terrassebord har en del tørrsprekker og behov for behandling i nær fremtid. TG2</p> <p>Tilstrekkelig forankring av trapp og etablering av rekkverk og håndrekk på 100cm må gjøres.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-</p>
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<p>Vegger i dusjsone er ikke godkjent for våtrom, det anbefales å etablere godkjent membran før videre bruk av dusj. TG3</p> <p>Se estimert kost for utbedring i punkt 7.1.3.</p> <p>Det er ikke tilstrekkelig ut ventilering, da veggventil var tildekket på befaringsdagen. TG2</p> <p>Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dør inn til bad og terskel. Kravet er 10mm. TG2</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p>
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>Det ble utført en enkelt test av overflatene, det er ikke tilfredsstillende fall på gulv med motfall til yttervegg. TG3</p> <p>Det er ikke tilstrekkelig lim under belegget og ingen oppkant mot vegg, gulv står disponibel for fuktinntrenging ved en eventuell vannlekkasje. TG3</p> <p>Se estimert kost for utbedring i punkt 7.1.3.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p>
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger i dusjsone er ikke godkjent for våtrom, det anbefales å etablere godkjent membran før videre bruk av dusj. TG3
Det ble utført en enkelt test av overflatene, det er ikke tilfredsstillende fall på gulv med motfall til yttervegg. TG3
Det er ikke tilstrekkelig lim under belegget og ingen oppkant mot vegg, gulv står disponibel for fuktinntrenging ved en eventuell vannlekkasje. TG3
Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Firma	Ammerike Eiendomsmegling AS Torvet 5 2001 Lillestrøm Org nr: 926 743 023	Oppdragsnr. 1204240078.
Adresse		
Postnr.	2000	Sted LILLESTRØM
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig		
Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen? Her ca.	
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	KLP	
Selger 2 Fornavn	Hans	Etternavn Kaald

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse VÅTROM ER IKKE GODKENT
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse VÅTROM ER IKKE UTSHIPS TILFATELSE
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse ER IKKE GJORT
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse MEG SELV omgjort rom
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse UFAGLÆRT
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse MEG SELV
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse ØKOLVIS UTBEDRET
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse NYT TAK 2015
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse MEG SELV m / HJELP
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse LOKALT EK FIRMA
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse



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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

*th* Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 30.05.2024

Sted *Pinnestrøm*

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

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

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres



# Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 21.05.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

<b>Kommunenr.</b>	3228	<b>Gårdsnr.</b>	44	<b>Bruksnr.</b>	35	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Vestsidevegen 1476, 2162 BRÅRUD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	3 892,56 kr
Vann	3 350,68 kr
<b>Sum</b>	<b>7 243,24 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	1 stk	2 595,00 kr	1/1	0 %	2 595,00 kr	648,75 kr
Matavfall 140 ltr.	1 stk	403,00 kr	1/1	0 %	403,00 kr	100,75 kr
Restavfall 140 ltr.	1 stk	811,00 kr	1/1	0 %	811,00 kr	202,75 kr
Papir 140 ltr.	1 stk	286,00 kr	1/1	0 %	286,00 kr	71,50 kr
Abonnementsgebyr vann	0.5 stk	2 830,00 kr	1/1	0 %	1 415,00 kr	353,75 kr
Vann etter areal	71 m <sup>3</sup>	39,08 kr	1/1	0 %	2 774,32 kr	693,58 kr
				<b>Sum</b>	<b>8 284,32 kr</b>	<b>2 071,08 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HYTTETOMT NR 3	Beregnet areal	890.2
Etablert dato	25.10.1966	Historisk oppgitt areal	890,6
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	44/35
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	44/35
Kartforretning Kartforretning	22.11.1995	95/1930		44/35 (890,6)
Skylddeling Skylddeling	25.10.1966			44/15, 44/35

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6682022.42	627194.37	0	Ja	890.2	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KAALD HANS F300562*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Aspedamveien 711 1766 HALDEN	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Vestsidavegen 1476

Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151572901		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1940
2	151572898		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1950

**1: Bygning 151572901: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.01.1940**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1940	12.03.2009
Endre bygningsdata	11.11.2022	11.11.2022

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Vestsidavegen 1476	H0101	44/35	49	0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	0	0

**2: Bygning 151572898: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 01.01.1950**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1950	12.03.2009

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	44/35	-	-	-	-	-

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	10	10	0	0	0



# Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 21.05.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

<b>Kommunenr.</b>	3228	<b>Gårdsnr.</b>	44	<b>Bruksnr.</b>	35	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Vestsidavegen 1476, 2162 BRÅRUD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	Komm_plan 2024
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	19.03.2024
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3228/Komm_plan%202024/Dokumenter/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3228/Komm_plan%202024/Dokumenter/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 9 m<sup>2</sup>  <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 881 m<sup>2</sup>  <b>Arealbruk</b> Spredt boligbebyggelse,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 890 m<sup>2</sup>  <b>KPAngittHensyn</b> Hensyn landskap  <b>KPHensynsonenavn</b> H_550</p>



## Nes kommune

**Adresse:** Rådhusgata 4, 2150 Årnes

**Telefon:** 63 91 10 00

Utskriftsdato: 21.05.2024

## Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

<b>Kommunenr.</b>	3228	<b>Gårdsnr.</b>	44	<b>Bruksnr.</b>	35	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Vestsidavegen 1476, 2162 BRÅRUD								

### Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

<b>Takst</b>	411 000,00 kr
<b>Skatt</b>	12,00 kr
<b>Bunnfradrag</b>	200 000,00 kr
<b>Antall boenheter</b>	1
<b>Dato vedtatt</b>	01.01.2022
<b>Eiendomsstype</b>	Fritid
<b>Promillesats</b>	2.25 ‰
<b>Fritak</b>	Ingen

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



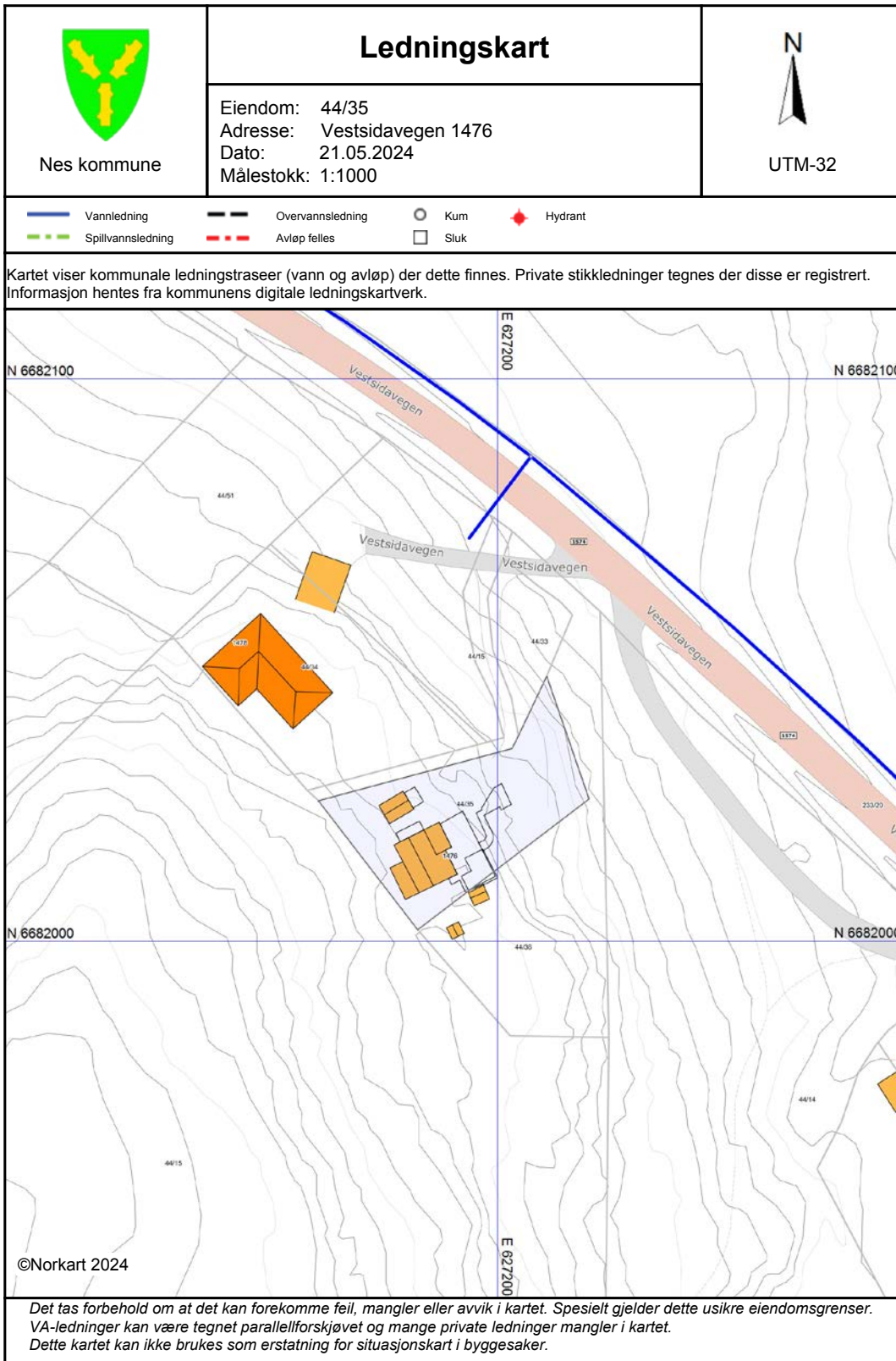
Saksnr. ACOS 21/6336		<b>Ferdigattest</b> Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27.06.2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.2009, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JpID 22/3844		
Ansvarlig søker Fiboex AS Bjertnesvegen 36 2166 Oppaker		Tiltakshaver Hans Kaald Brøttumvegen 2 A 2162 Brårud		
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>				
Adresse Vestsidavegen 1476		Gårdsnr. 44	Bruksnr. 35	Festenr. Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Rehabilitering av lecapipe med stålrør og tilbobligning av ovn				
Vedtaksdato 25.01.2022	Saksnr, oppmelding 22/37			
Dato for søknad om ferdigattest <b>25.01.2022</b>				
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).				
Merknader: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.</li> <li>- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.</li> </ul>				
Sted Årnes,	Dato 25.01.2022	Underskrift Frank Motrøen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		

Med hilsen

Karen Knobel  
avdelingsleder byggesak

Frank Motrøen  
saksbehandler byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*





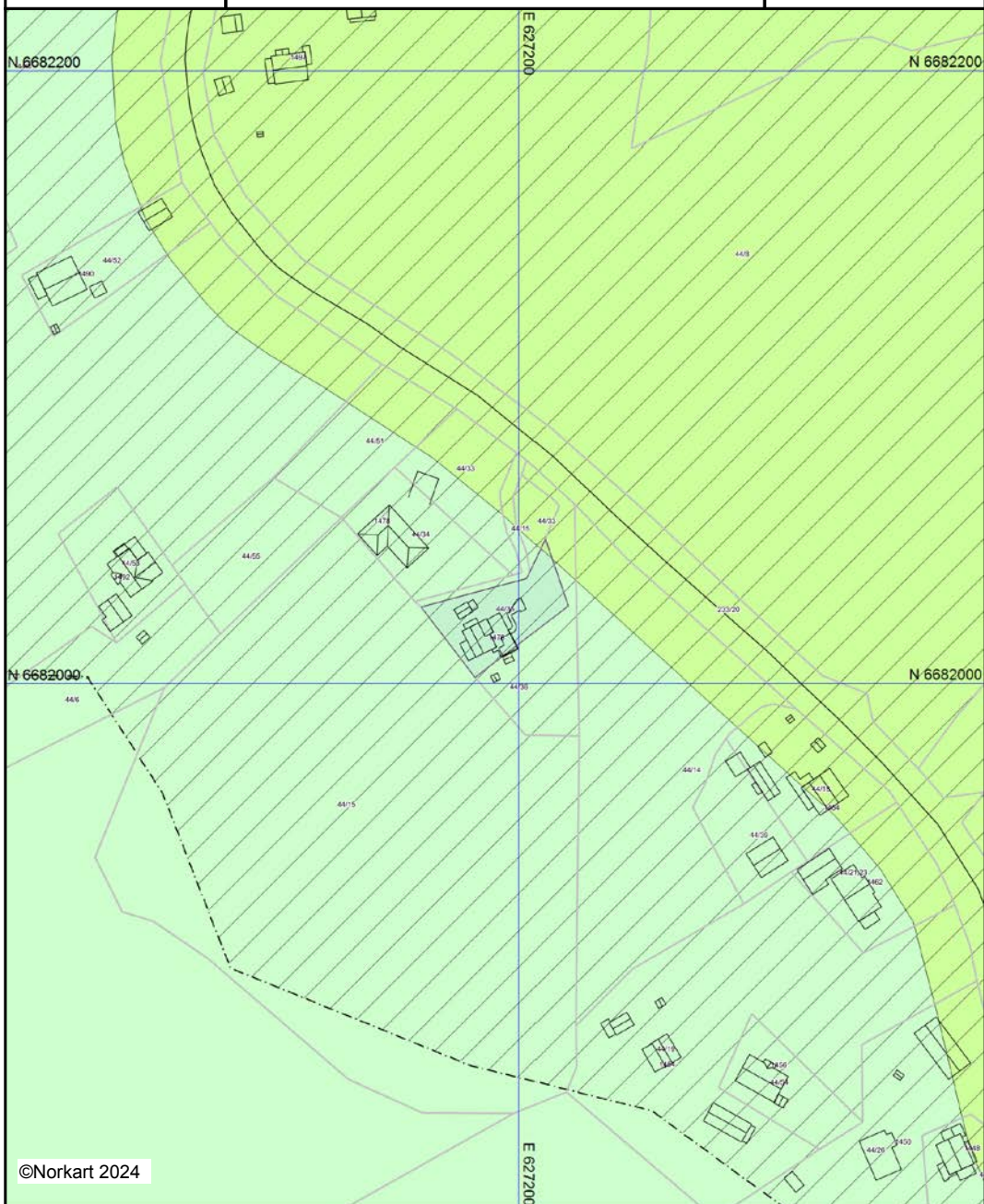
Nes kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 44/35  
Adresse: Vestsidavegen 1476  
Dato: 21.05.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*


 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåvære


*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i*

 Angitthensynsone - Hensyn landskap

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

 Angitthensyngrense

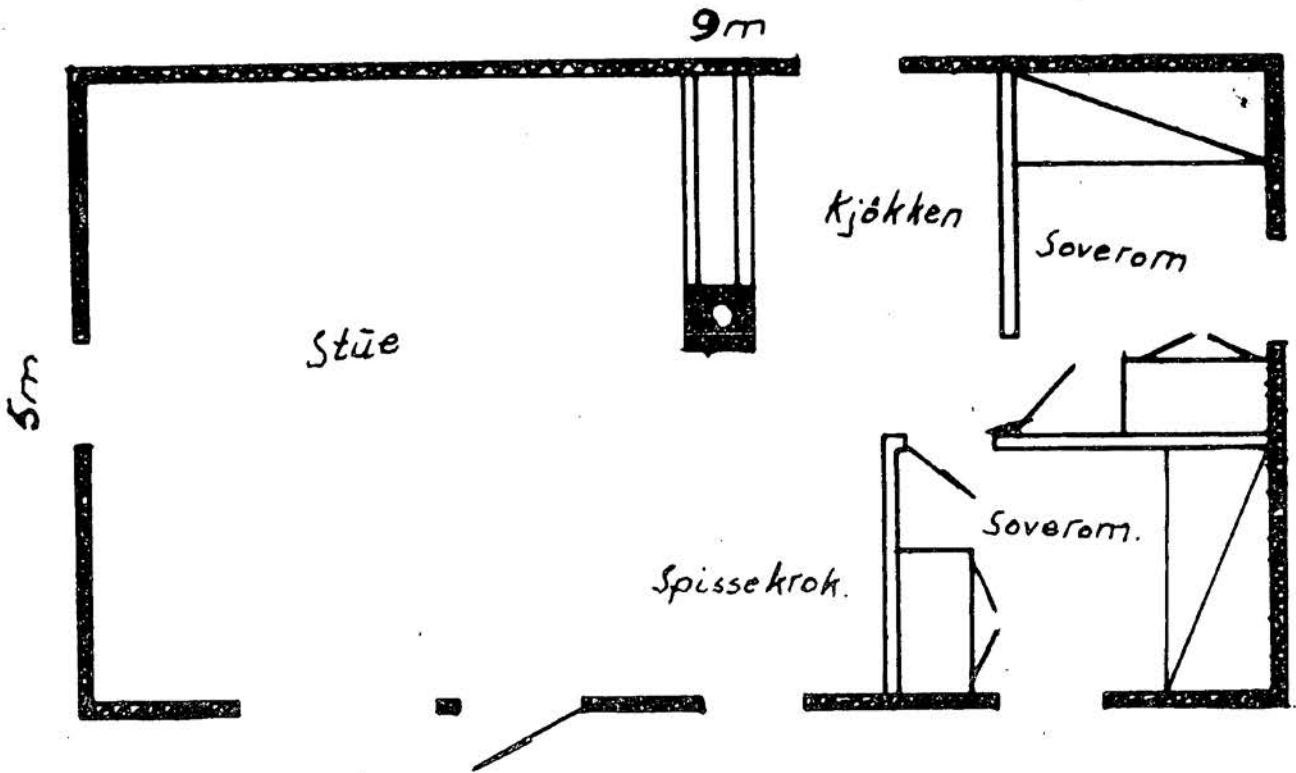
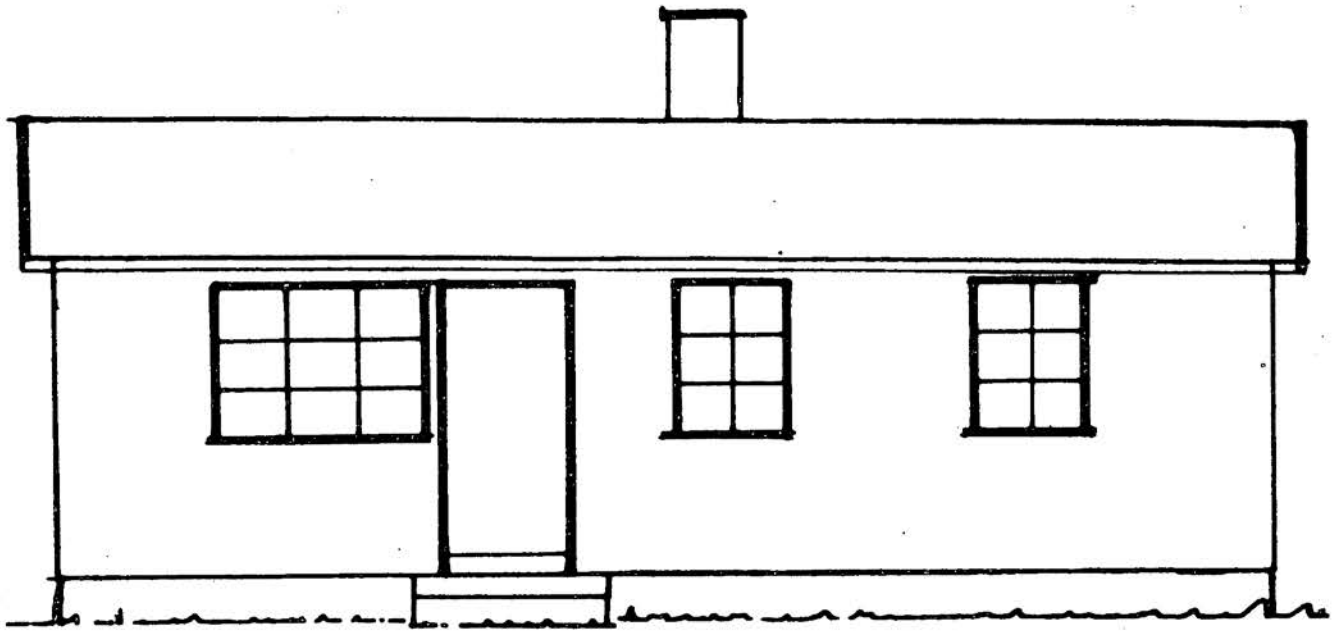
*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Planens begrensnig

 Grense for arealformål

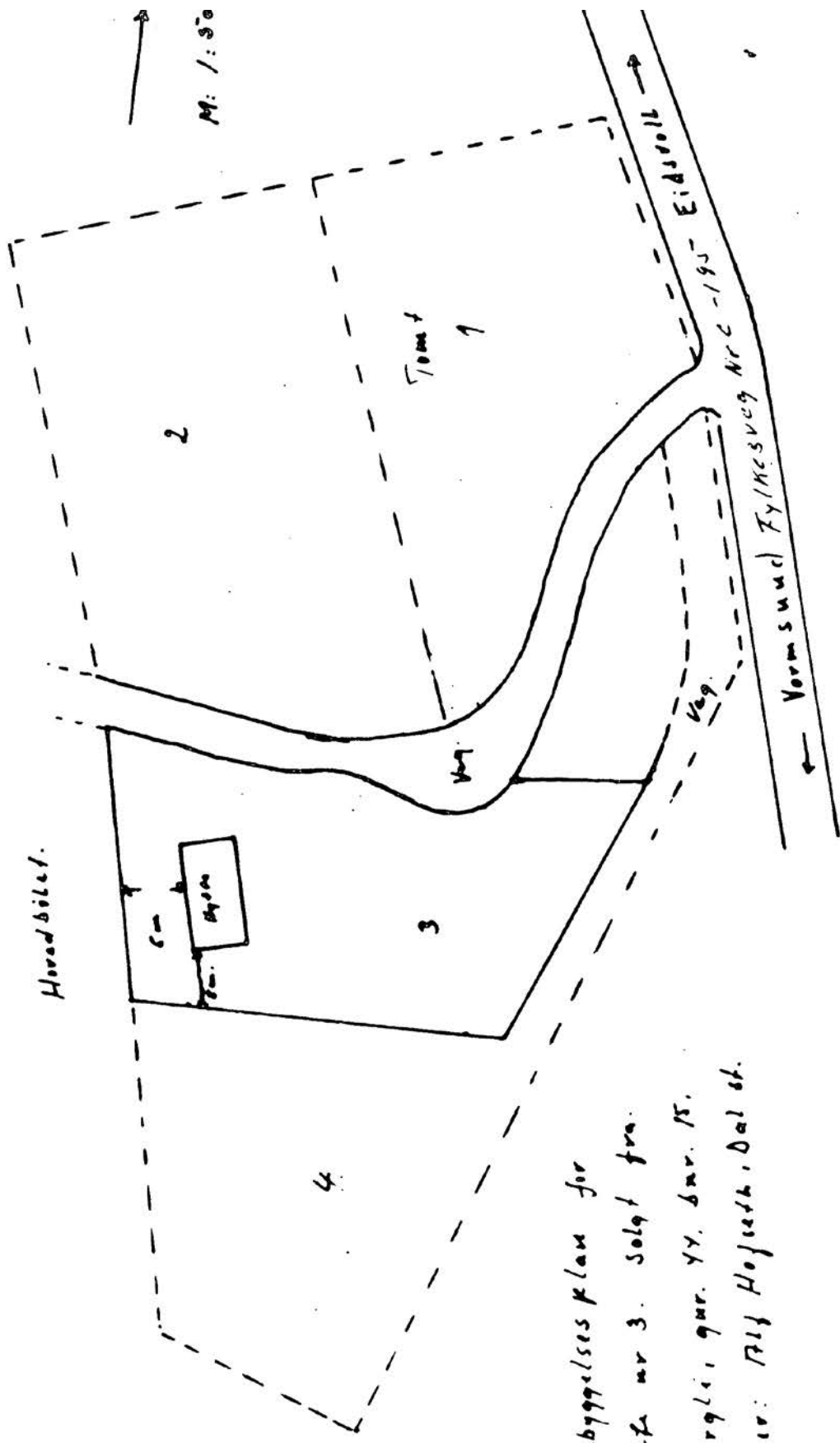
 Hovedveg - nåværende



Hytte ~~115m<sup>2</sup>~~  
 Mål 1:50.

Isolert med steinull.

Herr Odd Myhre.



Hovedbilet.

M: 1:50

Tomt 1

2

3

4



Veg.

Veg.

Vormsund Fylkesveg Nr 2 - 193 - Eidsvoll

Bebyggelsesplan for  
 hytte nr 3. Solgt fra  
 Bergli, gnr. 44, bnr. 15.  
 Eier: Pål Hofseth, Dal st.



Skatteetaten

Dato  
20.06.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

CELINE BEATRICE SCHMIDT HOLM  
ØSTERUDVEGEN 32 H0203  
2040 KLØFTA

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3228 NES**

Gnr 44      Bnr 35      Fnr 0      Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Vestsidavegen 1476, 2162 BRÅRUD

**Formuesverdi for inntektsåret 2022:**      kr 176 300

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Nes kommune

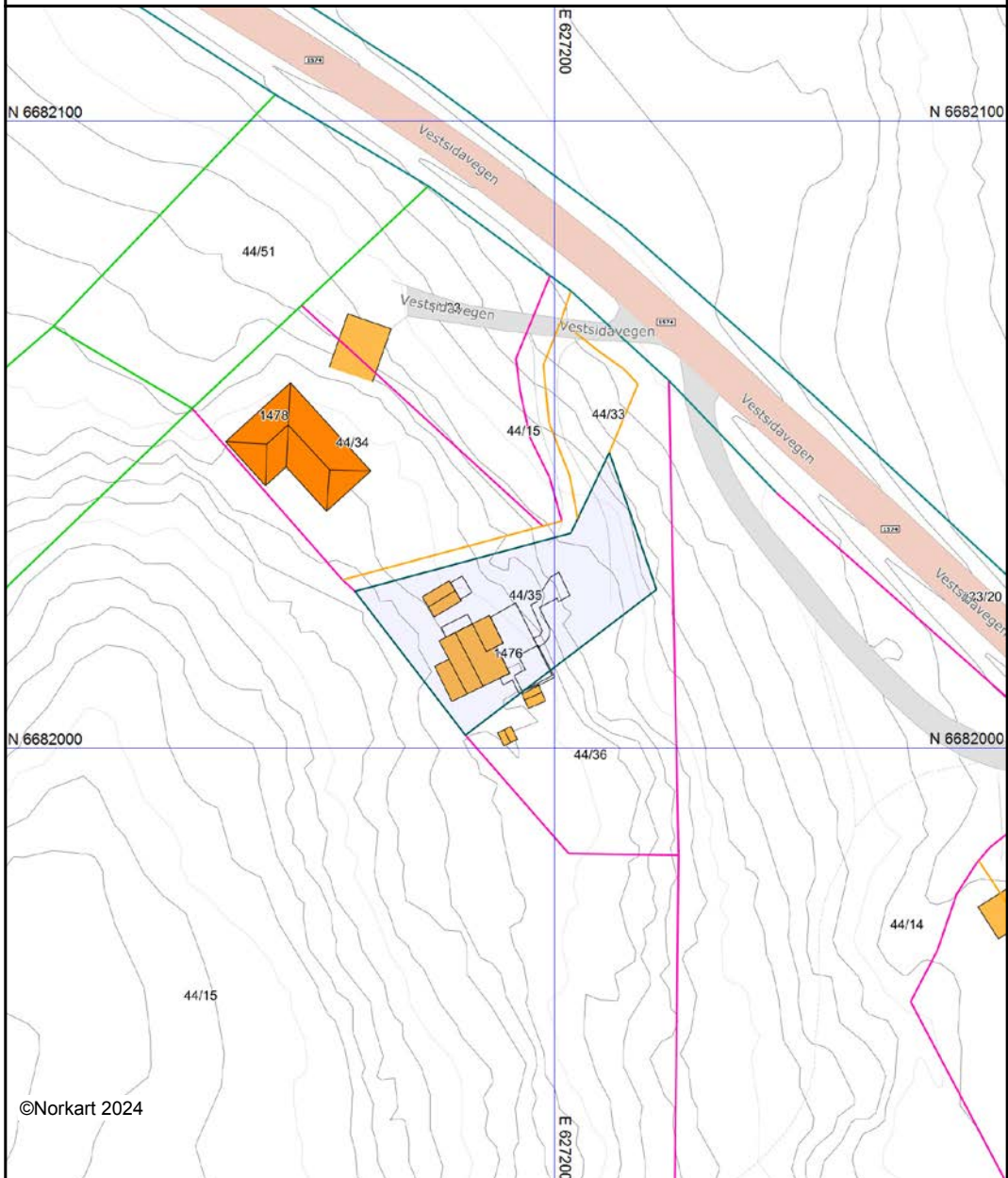
## Grunnkart

Eiendom: 44/35  
Adresse: Vestsidavegen 1476  
Dato: 21.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	

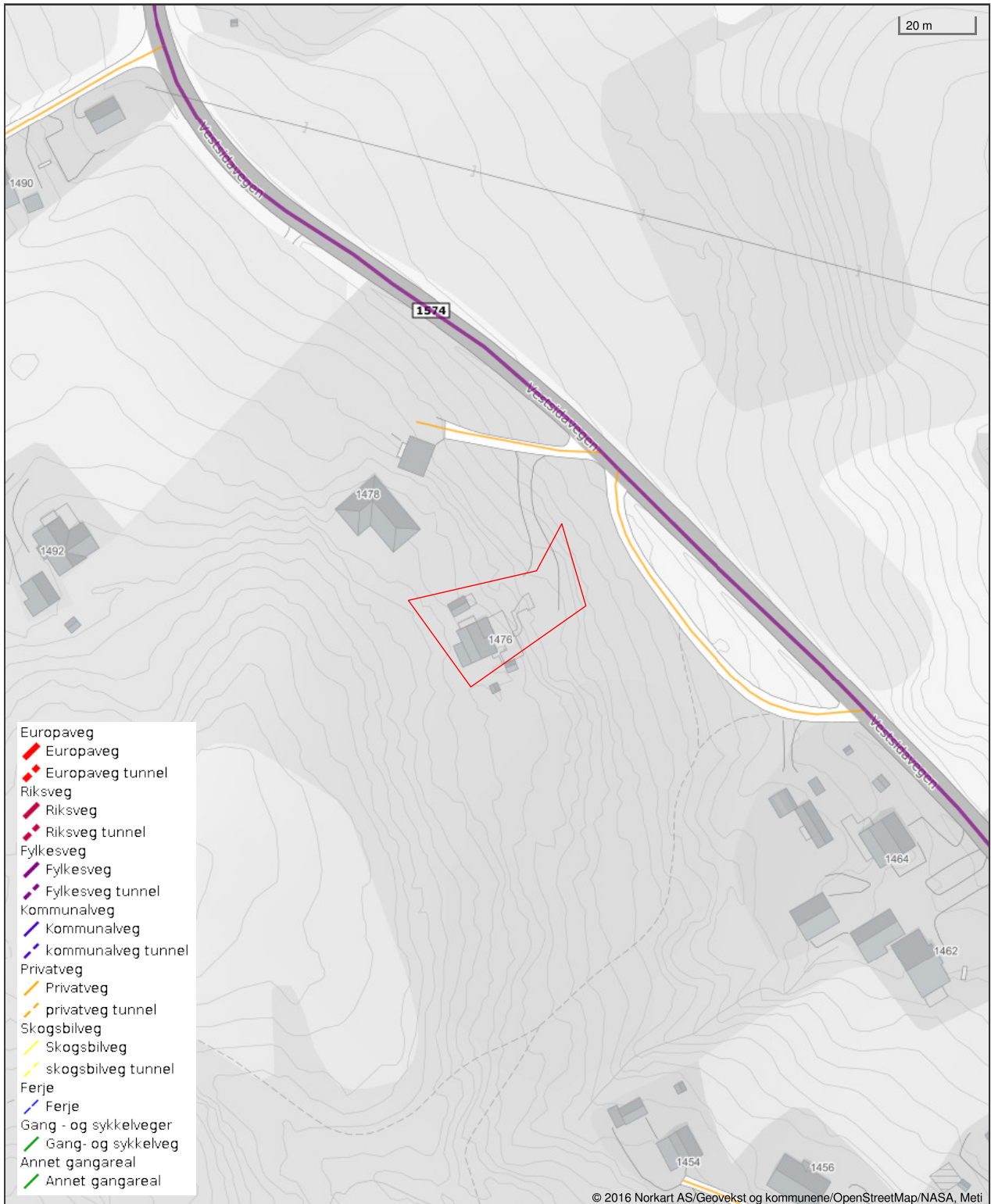


©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Vegstatuskart for eiendom 3228 - 44/35//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** DFT2269  
**Matrikkel:** 3228-44/35/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**  
Hans Kaald



**Adresse:**  
Vestsidevegen 1476,  
2162 BRÅRUD

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 5 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring - Bytte defekt automat. Kurs 4 - 22.	SIGVARTSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2022-06-22
NELFO Kursfortegnelse - Vestsidevegen 1476 - 11.10.2022 11:5	SIGVARTSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2022-10-14
NELFO Risikovurdering R1 - Sikringsskap - 11.10.2022 16:37:	SIGVARTSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2022-10-14
NELFO Samsvarserklæring - Sikringsskap - 11.10.2022 16:39:0	SIGVARTSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2022-10-14
NELFO Sluttkontroll R1 - Sikringsskap - 11.10.2022 16:39:00	SIGVARTSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2022-10-14

## LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



**Post og besøk:**  
Postboks 2923 Solli  
Dronning Mauds gate 10  
0230 Oslo

**Kontakt:**  
Telefon: 919 18 400  
kundeservice@boligmappa.no



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vestsidavegen 1476  
2162 BRÅRUDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Oppdragsnummer: 1204240078

Telefon: 975 98 015  
E-post: iris.asak@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

16.09.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre