

aktiv.



Fjuklia 8, 2150 ÅRNES

**ÅRNES -Lettstelt og luftig vertikal
tomannsbolig med flotte
uteplasser, peisovn og garasje |
Gangavstand til sentrum**



Eiendomsmegler MNEF

Rolf Wegar Gundersen

Mobil 982 59 303
E-post rolf.gundersen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Selger: Grethe Irene Sagen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 110/134 kvm
Tomtstr.: 285.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 170, bnr. 190
Gnr. 170, bnr. 187
Oppdragsnr.: 1207250004

ÅRNES -Lettstelt og luftig
vertikal tomannsbolig
med flotte uteplasser,
peisovn og garasje l

Velkommen til Fjuklia 8!

Boligen inneholder entré med speilskyvedørsgarderobe, romslig og lys stue med peisovn, hvit glatt kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, 3 gode soverom, ett praktisk toalettrom i første etasje og et pent badерom med gulvvarme i andre etasje. Boligen har en hage og flotte uteplass med pergola.

Det er parkeringsplass i enkel garasje og på egen gårdsplass. Det er både innvendig og utvendig bod.

Lettstelt og luftig vertikal tomannsbolig med svært god beliggenhet i et veletablert og hyggelig realsameie. To gode uteplasser sørger for sol både morgen og kveld. Uteplassen grenser til gresskleddе fellesområder på to sider og det er ingen gjennomgangstrafikk. Boligen har en sentral beliggenhet like ved Årnes sentrum. Det er også en dagligvarebutikk rett i nærheten.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen32
Tilstandsrapport43
Egenerklæring69
Nabolagsprofil.....75
Forbrukerinformasjon92
Budskjema93

Plantegning

1. etasje



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



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



Lettstelt og luftig vertikal tomannsbolig med svært god beliggenhet i et veletablert og hyggelig realsameie.



Hvit glatt kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.



Romslig og lys stue med åpen løsning
til kjøkken.



Det er utgang fra stue til en romslig
terrasse.

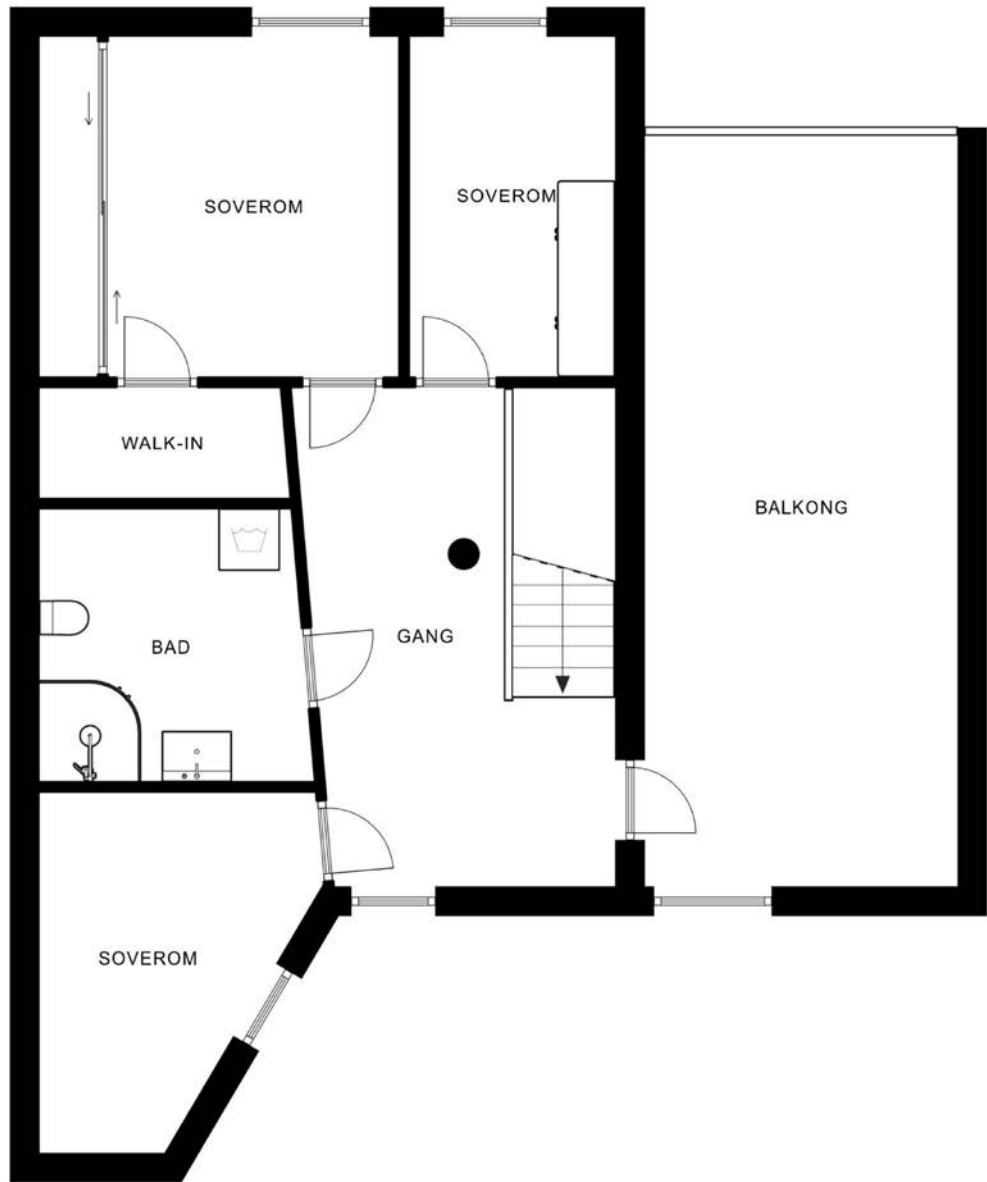


Stuen har bra med naturlig lys fra store vinduer.



Plantegning

2. etasje



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



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

Boligen har 3 gode soverom i øvre etasje. Hovedsoverom har varmepumpe.





Hovedsoverom har walk-in closet.





Pent flislagt baderom med gulvvarme.
Her er det opplegg for vaskemaskin.



Det er utgang til en romslig balkong fra gangen.



Balkongen er målt til ca. 25 kvm. Her er det god plass med utemøblement.



Boligen har en romslig terrasse på ca.
18 kvm.



Det er markise og levegg på terrassen.



Det er parkeringsplass i enkel garasje og på egen gårdsplass.



Garasje.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 m²
BRA - e: 24 m²
BRA totalt: 134 m²
TBA: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 55 m² Gang, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Bod 2
BRA-e: 24 m² Garasje, Bod
2. etasje
BRA-i: 55 m² Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje
18 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje
25 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det

tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

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

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.

Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/ innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Pga. boligens beskaffenhet er arealmåling på stedet utforderende og kan variere.

Lovlighet:
Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk

av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den takstingeniør avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den takst-ingeniør ser at boligen mangler rømningsvei.

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

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

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

285.1 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse. Tomten til enheten er opparbeidet utenfor tomtegrenser, dette er registrert og avklart i boforeningen iflg. rekvirent.

Beliggenhet

Lettstelt og luftig vertikal tomannsbolig med svært god beliggenhet i et veletablert og hyggelig realsameie. To gode uteplasser sørger for sol både morgen og kveld. Uteplassen grenser til gresskledde fellesområder på to sider og det er ingen gjennomgangstrafikk. Boligen har en sentral beliggenhet like ved Årnes sentrum. Det er også en dagligvarebutikk rett i nærheten.

Årnes sentrum har alle fasiliteter og offentlig transport. Her finnes alt av butikker innenfor mote, interiør, helse, sport, bokhandlere, dagligvare etc. både inne hos AMFI Årnes og ute i hyggelige handlegater. Glomma renner fint forbi Årnes og her finnes idylliske turområder i både parker og på stier. Veslesjøen, Dragsjøen og Sagstusjøen ligger ellers kun en kort kjøretur unna

Årnes kan videre by på et bredt utvalg av sport og fritidsaktiviteter og huser blant annet fotballbane, ishall, lysløype, skiløyper, treningssenter og badeplass. Raumnes og Årnes IL byr på et godt og variert tilbud med flere flotte anlegg, og i tilknytning Nes videregående skole er det en nyere

svømmehall. Nes rideklubb har et aktivt og profesjonelt hestemiljø hvor det blant annet arrangeres knøttekurs, rideleir, stevner og juleshow. I Fenstad ligger det flotte anlegget til Nes Ski, et FIS godkjent skianlegg hvor de blant annet arrangerer nasjonale ski-arrangementer samt at det er et flott anlegg for sykkel på sommerstid. Trives du likevel best innendørs har du gangavstand til treningssentrene Spenst Årnes og Atletico Neshallen som ligger henholdsvis 8 min og 21 min gange fra leiligheten.

Glomma renner fint forbi Årnes og her finnes idylliske turområder i både parker og på stier. Veslesjøen, Dragsjøen og Sagstusjøen ligger ellers kun en kort kjøretur unna. Golfentusiasten kan legge turen til Nes Golfklubb som holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund. Det er også kort vei til golfanlegget på Hvam, som ligger i svært vakre omgivelser. Området har ellers en rik kulturhistorie som blant annet kan oppleves på Gamle Hvam og Nes kirkeruiner.

Offentlig transport i nærheten:
-Fjukfeltet bussholdeplass, 5 min å gå
-Årnes stasjon, 17 min å gå

Dagligvare i nærheten:
-Kiwi Årnes, 8 min å gå
-Spar Årnes, 14 min å gå

Skoler i nærheten:
-Årnes skole, 4 min med bil
-Fjellfoten skole, 4 min med bil
-Runni ungdomsskole, 4 min med bil
-Nes videregående skole, 5 min med bil

Barnehager i nærheten:

-Espira Evangtunet barnehage, 10 min å gå
-Espira Kløverenga barnehage, 19 min å gå
-Årnes barnehage, 4 min med bil

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig
Gunnar Lien Mårdalen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Boligen er en tomannsbolig oppført i 2016. Grunn og fundamenter består av støpt dekke på grunn. Tomten er flat og opparbeidet rundt boligen. Grunnmuren har sprekkdannelser. Dreneringen er fra 2016. Veggkonstruksjonen er bindingsverk fra byggeår, med fasade og kledning av liggende bordkledning og fasadeplater.

Takkonstruksjonen er i tre, og hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Takrenner og nedløp er utført i stål/blekk. Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er målt høydeforskjell igjennom boligen. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass. Dører inkluderer malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Det er en terrasse med adkomst fra stue som har montert el. pergola tak og sidevegger. En annen

terrasse med adkomst fra gang er forsterket for å tåle belastning fra enkel jacuzzi. Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. Offentlig avløp er via private stikkledninger fra 2016.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjell igjennom boligen, ikke målt bak sofaer, senger, innredninger etc. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Årsak vurderes å være setninger, belastninger med møbler og løsøre etc.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral: Det er installert varmepumpe på 1 soverom. Årstall (fra eier): 2022. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Støpt dekke på grunn. Grunnmuren har sprekkdannelser. Årsak kan være setninger, bevegelser, trykkbelastning etc.

- Tomteforhold > Terrenghold: Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Boligen ligger innenfor faresoner iht. sonekart.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har i tre. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2016. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Innhold
1. Etasje:
BRA-i 55 kvm: Gang, toalettrom, kjøkken, stue og bod
BRA-e 24 kvm: Garasje og bod
TBA 18 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:
BRA-i 55 kvm: Gang, bad, bod og 3 soverom
TBA 25 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard
Kjøkken
Hvit glatt kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som keramisk koketopp, stekeovn, oppvaskkum og oppvaskmaskin. Det er avsatt plass i innredningen til kombiskap. Her er det god plass til lagring i skap, skuffer og benkeplass.

Bad
Pent flislagt baderom med gulvvarme i andre etasje. Badet er utstyrt med en sort høyglanset servant i baderomsinnredning, toalett, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og dusjhåndtak. Her er det opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom
Praktisk toalettrommet i første etasje. Utstyrt med toalett og servant.

Innvendige overflater Gulv: Parkett og fliser. Vegger: Malte plater. Fliser på badrom. Himling: Himlingsplater.
Tekniske installasjoner - Sensio smarthusstyring - Elektrisk styrt pergola på terrasse - Integrerte takhøytalere i stue - Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besikttet i rørskap. - Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. - Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
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.
TV/Internett/Bredbånd Eier tegner egen avtale for tv/bredbånd på eiendommen.

Parkering Det er parkeringsplass i enkel garasje og på egen gårdsplass.
Forsikringsselskap If
Polisenummer 1367392
Radonmåling Ut fra ferdigattest/brukstillatelse er gitt skal det være radonsperre montert.
Diverse Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget: - Banker i Eika-alliansen - Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
Energi Oppvarming Boligen blir varmet opp elektronisk. Det er gulvvarme på badrom. Peisovn i stue. Varmepumpe i hovedsoverom,
Energikarakter B
Energifarge Gul

Info energiklasse Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking.no . Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.
Økonomi Tot prisant. ekskl. omk. Kr 4 490 000
Kommunale avgifter Kr 16 458
Kommunale avgifter år 2025
Info kommunale avgifter De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.
Eiendomsskatt Kr 3 196
Eiendomsskatt år 2025

Info eiendomsskatt Det er pt. eiendomsskatt i Nes kommune på 1,88 promille. Betales gjennom kommunale avgifter.
Formuesverdi primær Kr 1 030 297
Formuesverdi primær år 2024
Formuesverdi sekundær Kr 4 121 188
Formuesverdi sekundær år 2024
Info formuesverdi Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.
Andre utgifter Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.
Årlig velavgift Kr 14 400
Velforening Pliktig medlemskap i huseierforening kr 1200 pr mnd som ivaretar fellesforpliktelser og ansvar for fellesarealene. Dette inkluderer tv/internett, vedlikehold, drift, strøm, snøbrøyting, samt eventuelle fremtidige nødvendige oppgraderinger forbundet med adkomstveien, grønt- og grøftearealer, gangvegarealer og øvrige grønt/

friarealer.

Kjøperen har følgende forpliktelser: Pliktig medlemskap i huseierforening. Deltakelse i vedlikehold, drift, strøm, snøbrøyting og oppgraderinger av fellesarealer.

Info vannavgift
Årnes vannverk.

Årnes Vannverk SA ble stiftet i 1909, og er blant de eldste vannverkene i landet. Årnes Vannverk SA er i dag det største vannverket som er organisert som et sameieforetak. At vannverket er et sameieforetak, betyr at når du søker og får innlagt vann, blir du automatisk andelseier av Årnes Vannverk SA. Årnes Vannverk SA har til formål å forsyne sine andelseierne med drikkevann, i områder der vannverket har forsyningsplikt. Vannverket drives til selvkost, med allmennnyttig formål som basis.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 170, bruksnummer 190 i Nes kommune. Gårdsnummer 170, bruksnummer 187 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:

3228/170/190:
13.12.2016 - Dokumentnr: 1155165 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2016 - Dokumentnr: 1155669 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om felles private kabler, ledningstrekk- og vann og avløpsledninger
Gjelder også for eventuelt fradelte parseller/senere seksjonerte boliger på eiendommene
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2016 - Dokumentnr: 1125048 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3228 Gnr:170 Bnr:187

01.01.2020 - Dokumentnr: 520 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:170 Bnr:190

01.01.2024 - Dokumentnr: 265496 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:170 Bnr:190

13.12.2016 - Dokumentnr: 1155115 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3228 Gnr:170 Bnr:187

Servituttene omhandler pliktig medlemskap i velforening/huseierforening, bestemmelse om adkomstrett, bestemmelse om felles private kabler, ledningstrekk- og vann og avløpsledninger,

registrering av grunn og omnummerering ved kommuneendring.

Eier på gnr. 170, bnr. 187, i Nes kommune gir adkomstrett for gnr: 170, bnr 190.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Rekkehus på eiendommen Fjuklia 8 og 10, 2150 ÅRNES, datert 08.12.2016.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
08.12.2016.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst fra kommunal veg og videre inn på sameiets privat veg.
Tilknytning vann: Privat vann, Årnes vannverk.
Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Det er installert vannmåler med målenummer: AA16JA311510

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

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

Eiendommen er avsatt i Kommunedelplan for Årnes 2019 til nåværende boligbebyggelse, ikrafttredelse 18.06.2019

Eiendommen er avsatt til planlegging av kommunedelplan KDP Årnes 2026-38.

Eiendommen er avsatt i Detaljreguleringsplan for Drognesjordet BK13 Gbnr 170/2 m.fl til Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, ikrafttredelse 21.04.2015.

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

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

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
112 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 600 (Omkostninger totalt)
129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 619 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 622 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Forretningsførsel

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og trykte salgsoppgaver kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 445,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rolf Wegar Gundersen

Eiendomsmegler MNEF

rolf.gundersen@aktiv.no

Tlf: 982 59 303

Ansvarlig megler bistår av

Rolf Wegar Gundersen

Eiendomsmegler MNEF

rolf.gundersen@aktiv.no

Tlf: 982 59 303

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes, organisasjonsnummer 981 129 792

Rådhusgata 26, 2150 Årnes

Salgsoppgavedato

29.08.2025

Tilstandsrapport



Tomannsbolig

Fjuklia 8, 2150 ÅRNES

NES kommune

gnr. ,170, bnr. ,190, snr. 0,0

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 11483-1840

Referansenummer: LS2879

Foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

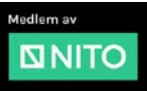
Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.



Rapportansvarlig



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





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i 2016 og er med det ca. 9 år gammelt. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder.

Boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av rekvirent.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

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

Takkonstruksjonen har i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

1 etg.
Terrasse på ca. 18 m² med adkomst fra stue. Det er montert el. pergola tak og sidevegger på terrassen.

2 etg.
Terrasse på ca. 25 m² med adkomst fra gang. Terrassen er forsterket for å tåle belastning fra enkel jacuzzi iflg. rekvirent.

INNENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipe.

Boligen har malt tretrapp.

Hvite glatte dører

Det er montert smarthus løsning i boligen, typen er Sensio iflg. rekvirent.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Sort høyglanset innredning. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til 30 mm fra terskel til sluk utenfor dusj. Internfall i dusj, fall til sluk i dusj. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Integrert keramisk koketopp og komfyr. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert varmepumpe på 1 soverom

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Automatsikringer, skap plassert i bod i 1 etg.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2016.

Støpt dekke på grunn.

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 2016.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	134 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	134 m²
Totalpris	4 500 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

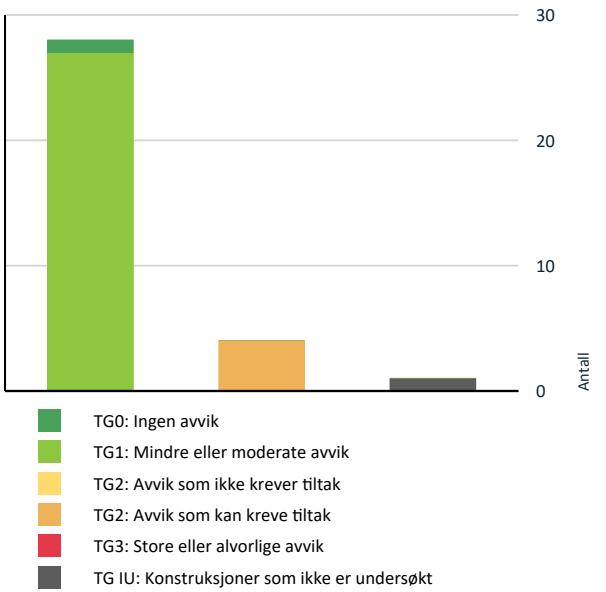
Lovlighet

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2016

Anvendelse
Benyttes til bolig

Kommentar
Iflg. ambitia

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilgang til hele loftet bør etableres. Det kan ikke utelukkes skjulte fuktproblematikk.



Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Punktering er påregnelig som følge av ordinær bruk/slittasje. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være punkterte vinduer. De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc. Vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal brukslitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 etg.
Terrasse på ca. 18 m² med adkomst fra stue. Det er montert el. pergola tak og sidevegger på terrassen.

2 etg.
Terrasse på ca. 25 m² med adkomst fra gang. Terrassen er forsterket for å tåle belastning fra enkel jacuzzi iflg. rekorent.

INNENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Radon



Tilstandsrapport

Ut fra ferdigattest/brukstillatelse er gitt skal det være radonsperre montert.

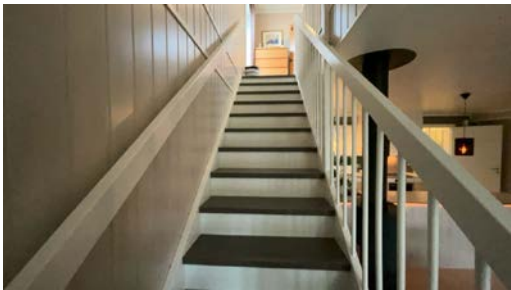
1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes. Det anbefales på spesifikk grunnlag kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom fra godkjent brann/feievesen.



1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



1 TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte dører

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert smarthus løsning i boligen, typen er Sensio iflg. rekviert.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

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

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Sort høyglanset innredning.



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra terskel til sluk utenfor dusj. Internfall i dusj, fall til sluk i dusj.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 2. Det



Tilstandsrapport

bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvís stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Integrert keramisk koketopp og komfyr. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.



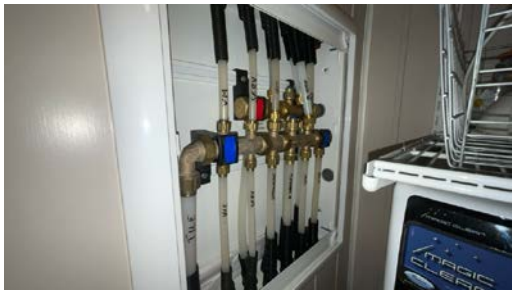
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på 1 soverom

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ikke utført service kan nedkorte levetid og begrense kapasitet på varmepumpa.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, skap plassert i bod i 1 etg.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2016



Tilstandsrapport

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

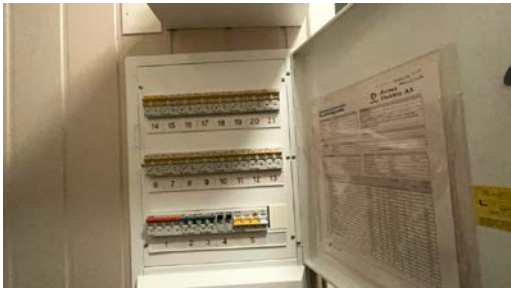
Nei

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

Ja

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

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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



Tilstandsrapport

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

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

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

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

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2016. Ukjent drenering/type drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt dekke på grunn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Årsak kan være setninger, bevegelser, trykkbelastning etc.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Utbedringer må påregnes, ytterligere skader kan oppstå, samt det anbefales nærmere undersøkelser.





Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger innenfor faresoner iht. sonekart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det vises til vedlegg/risikorapport til denne rapporten. Det anbefales undersøkelser angående hyppighet og risiko for flom og ras innenfor berørte områder. Konsekvens er at ras og flom kan oppstå som berører eiendommen. Terrengfall inn mot bygninger gir økt fuktbelastning, terrengjusteringer må foretas for å lukke avviket.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 2016.



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

134 m²/110 m²

Tomannsbolig: Garasje, 3 Bod, 2 Gang, Toalettrom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

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

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

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

Bør være lett omsettelig i dagens marked.



Sammenlignbare salg

EIENDOM			SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Drognesjordet 100 ,2150 ÅRNES 104 m² 2019	3 sov	12-02-2024	3 950 000	4 050 000		4 050 000	38 942
2	Høievegen 173 ,2150 ÅRNES 108 m² 2018	3 sov	24-04-2025	4 190 000	4 190 000		4 190 000	38 796
3	Liljesvingen 15 ,2150 ÅRNES 109 m² 2019	3 sov	12-05-2022	3 890 000	4 200 000		4 200 000	38 532
4	Liljesvingen 19 ,2150 ÅRNES 110 m² 2019	3 sov	14-04-2024	4 190 000	4 060 000		4 060 000	36 909
5	Høievegen 173 ,2150 ÅRNES 108 m² 2018	3 sov	07-07-2022	3 900 000	3 950 000		3 950 000	36 574
6	Granerudvegen 12 ,2150 ÅRNES 100 m² 1992	4 sov	02-07-2025	3 450 000	3 400 000		3 400 000	34 000
7	Fjuklia 10 ,2150 ÅRNES 108 m² 2016	3 sov	24-11-2020	3 790 000	3 650 000		3 650 000	33 796
8	Granerudvegen 10 ,2150 ÅRNES 101 m² 1992	4 sov	21-11-2021	2 990 000	3 075 000		3 075 000	30 446

Om sammenlignbare salg

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



Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, antatt sum. Kr. 240 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 240 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 250 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 310 000

Sum teknisk verdi - Tomannsbolig Kr. 3 950 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 950 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 700 000

Beregnet tomteverdi Kr. 700 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 650 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

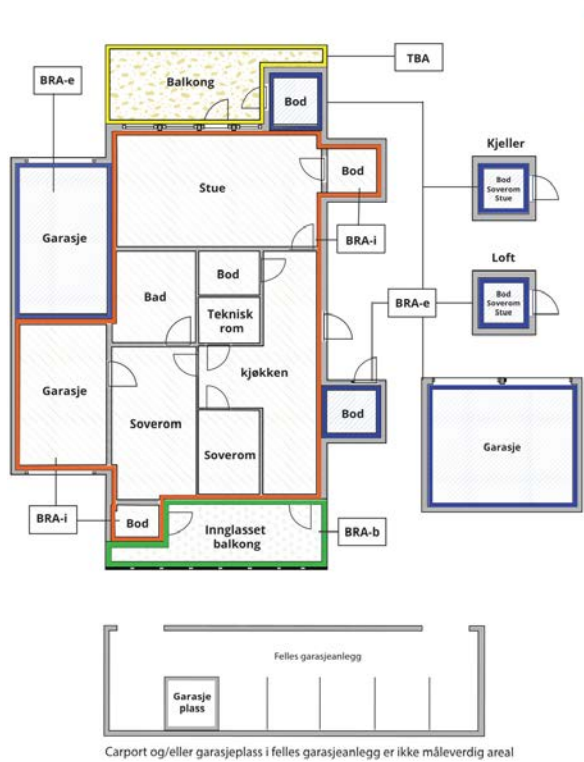
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	55	24		79	18
2 Etasje	55			55	25
SUM	110	24			43
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Bod 2	Garasje, Bod	
2 Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod		

Kommentar

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

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

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

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Pga. boligens beskaffenhet er arealmåling på stedet utforderende og kan variere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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



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

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	104	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Grethe Irene Sagen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES				0	4452 m²	Iflg. seeiendom.no	Eiet

Adresse

Fjuklia

Hjemmelshaver

Fellestomt

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	170	190		0	285.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjuklia 8

Hjemmelshaver

Grethe Irene Sagen



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Privat vann. Årnes vannverk.

ÅRNES VANNVERK SA

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

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

Tilknytning avløp

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

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse. Tomten til enheten er opparbeidet utenfor tomtegrenser, dette er registrert og avklart i boforeningen iflg. Rekvirent.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 290 000	2016



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Risikorapport	27.08.2025		Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	27.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.08.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	27.08.2025		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	27.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.08.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	27.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
 - Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
 - Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
 - Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).
- AREALBEREGNING FOR BOENHETER**
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
 - Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
 - Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
 - Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
 - Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
 - Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

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

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

PERSONVERN

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

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Årnes	
Oppdragsnr.	
1207250004	
Selger 1 navn	
Grethe Irene Sagen	
Gateadresse	
Fjuklia 8	
Poststed	Postnr
ÅRNES	2150
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalennr.	1367392

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1207250004

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1207250004

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1207250004

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grethe Irene Sagen	b76bc11a6e126f34d93980 Oba1365cec467ade86	18.08.2025 21:31:10 UTC	Signer authenticated by One time code

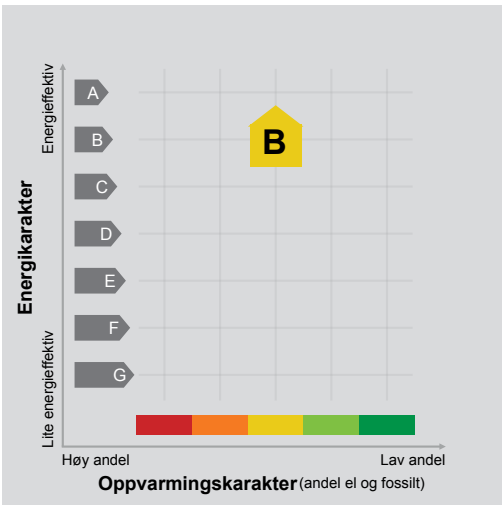
Document reference: 1207250004

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

ENERGIATTEST



Adresse	Fjuklia 8
Postnummer	2150
Sted	ÅRNES
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	170
Bruksnummer	190
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300550845
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160529
Dato	27.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Fjuklia 8 - Nabolaget Fjuk/Skreksrud - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fjukfeltet Linje 455, 463	3 min 0.2 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	16 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Årnes skole (1-7 kl.) 300 elever, 15 klasser	4 min 2.3 km
Fjellfoten skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	4 min 2.9 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 403 elever, 23 klasser	4 min 2.3 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	5 min 2.3 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	9 min 7.1 km

Ladepunkt for el-bil

Nes rådhus, Årnes	15 min
Nes sykehjem, besøkende	23 min

«Trygt og godt for både eldre og unge.
Skog og mark rett utafor døra!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

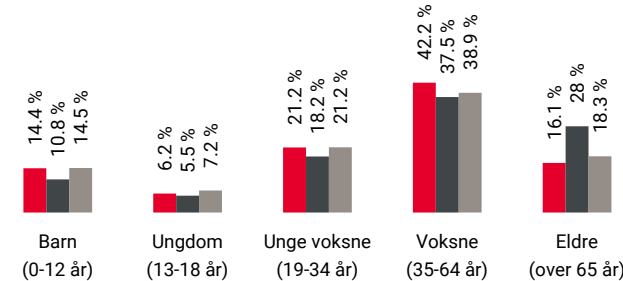


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjuk/Skreksrud	1 156	503
Årnes	5 153	2 709
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Evangtunet barnehage (0-5 år) 63 barn	10 min 0.7 km
Espira Kløverenga barnehage (0-5 år) 93 barn	19 min 1.4 km
Årnes kulturbarnehage (1-5 år) 102 barn	4 min 2.1 km

Dagligvare

Kiwi Årnes PostNord	8 min 0.6 km
Spar Årnes PostNord	14 min 1 km



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

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 92/100

Sport

- 

Årnes Nærmiljøanlegg, ball-lek

Ballspill

11 min



0.8 km
- 

Årnes stadion

Ballspill, fotball, friidrett

20 min



1.4 km
- 

Spenst Årnes

15 min

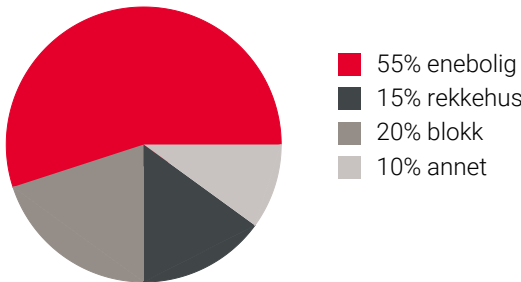

- 

Atletico Neshallen

4 min



Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

AMFI Årnes

16 min

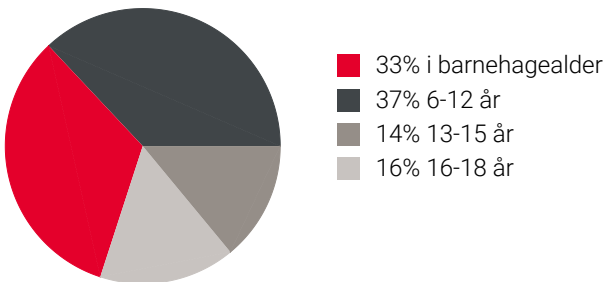

- 

Apotek 1 Årnes

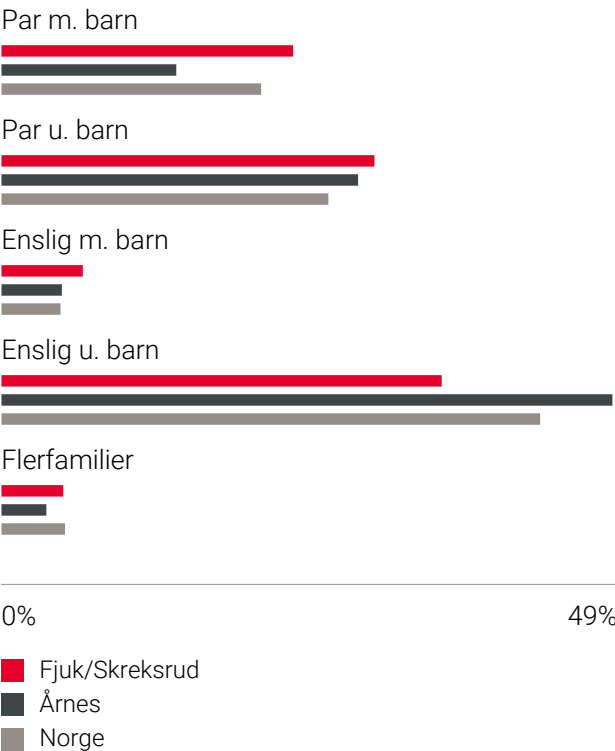
15 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

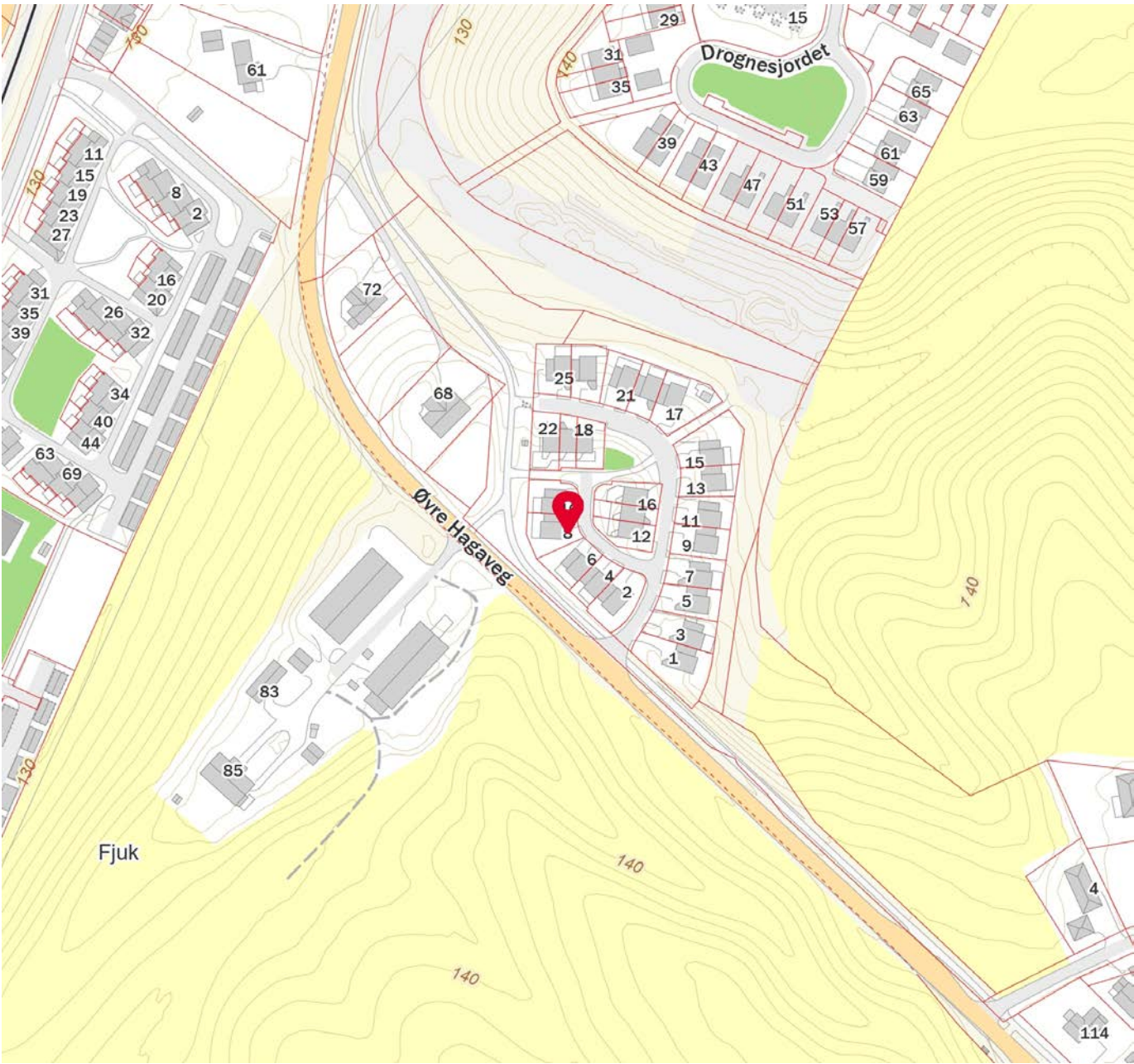
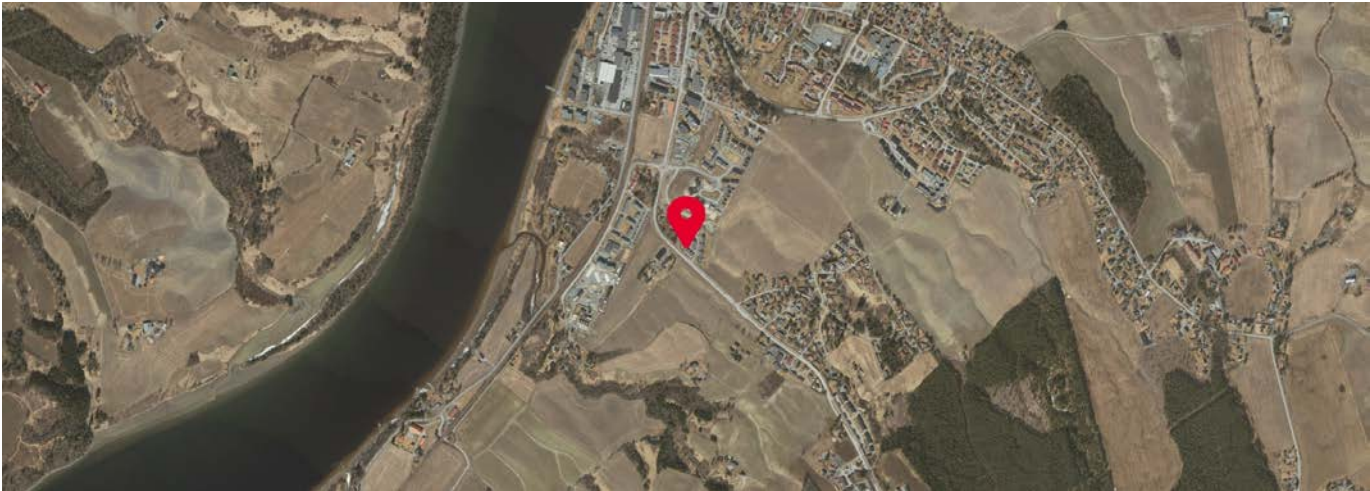


Familiesammensetning



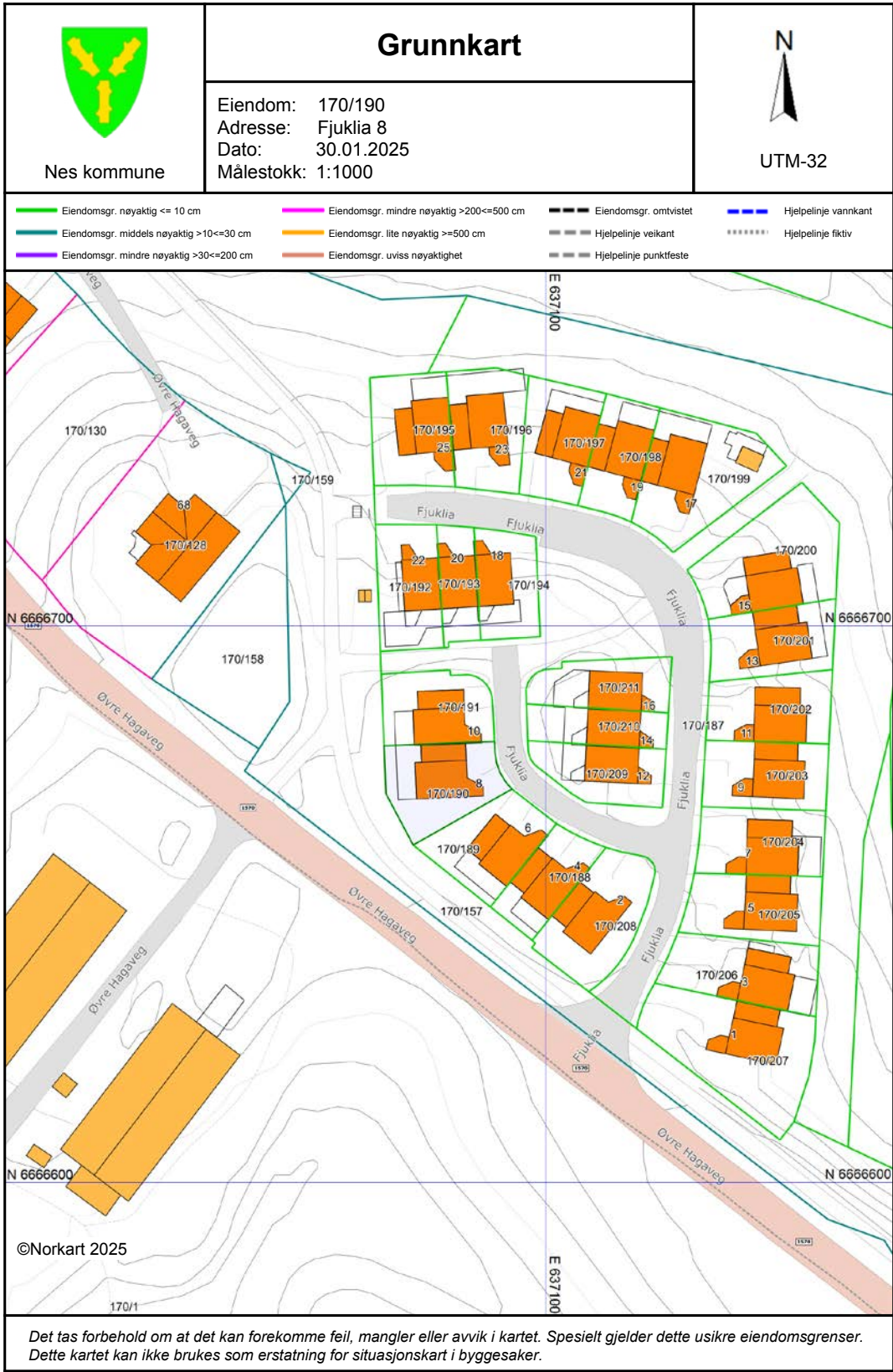
Sivilstand

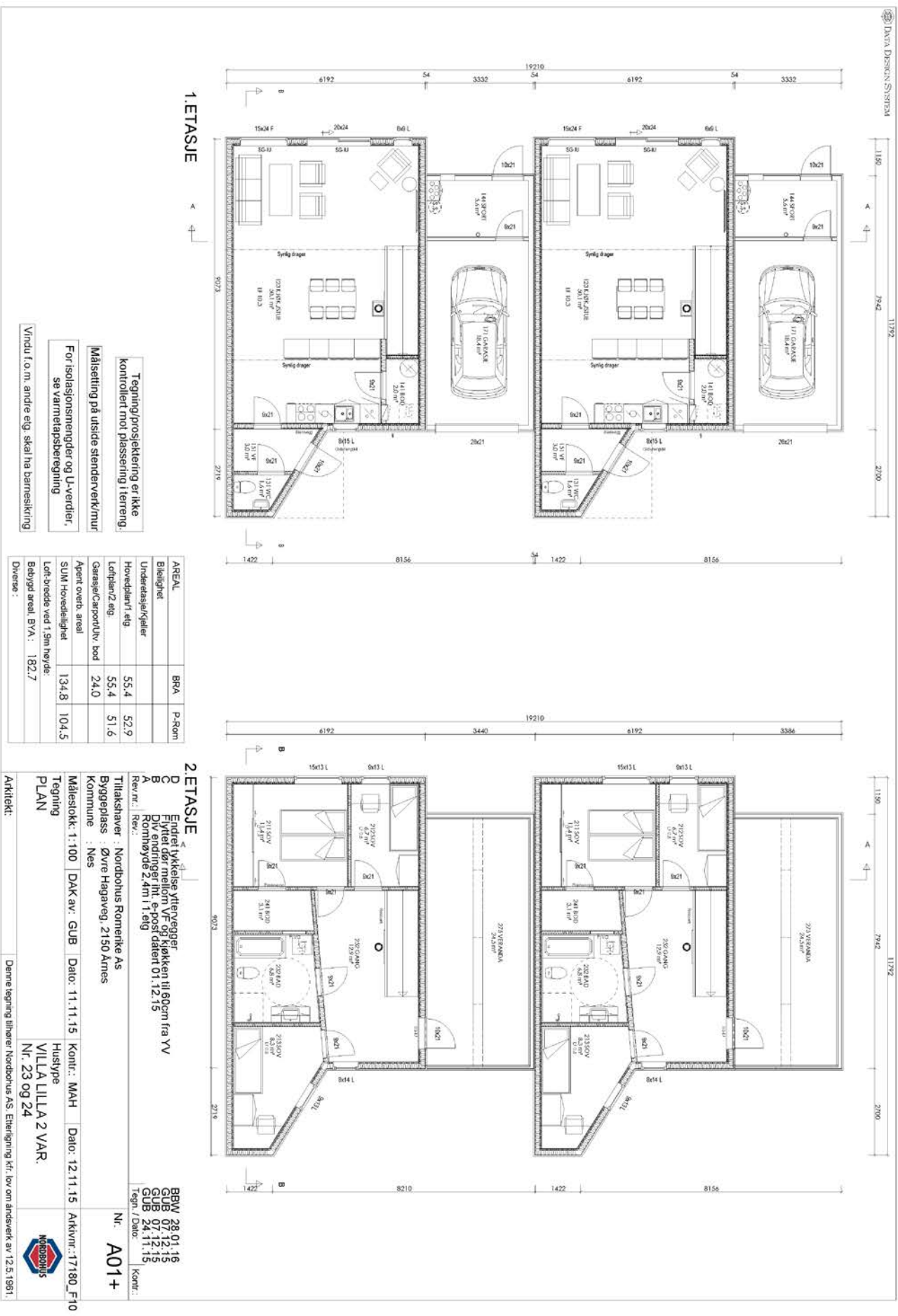
		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



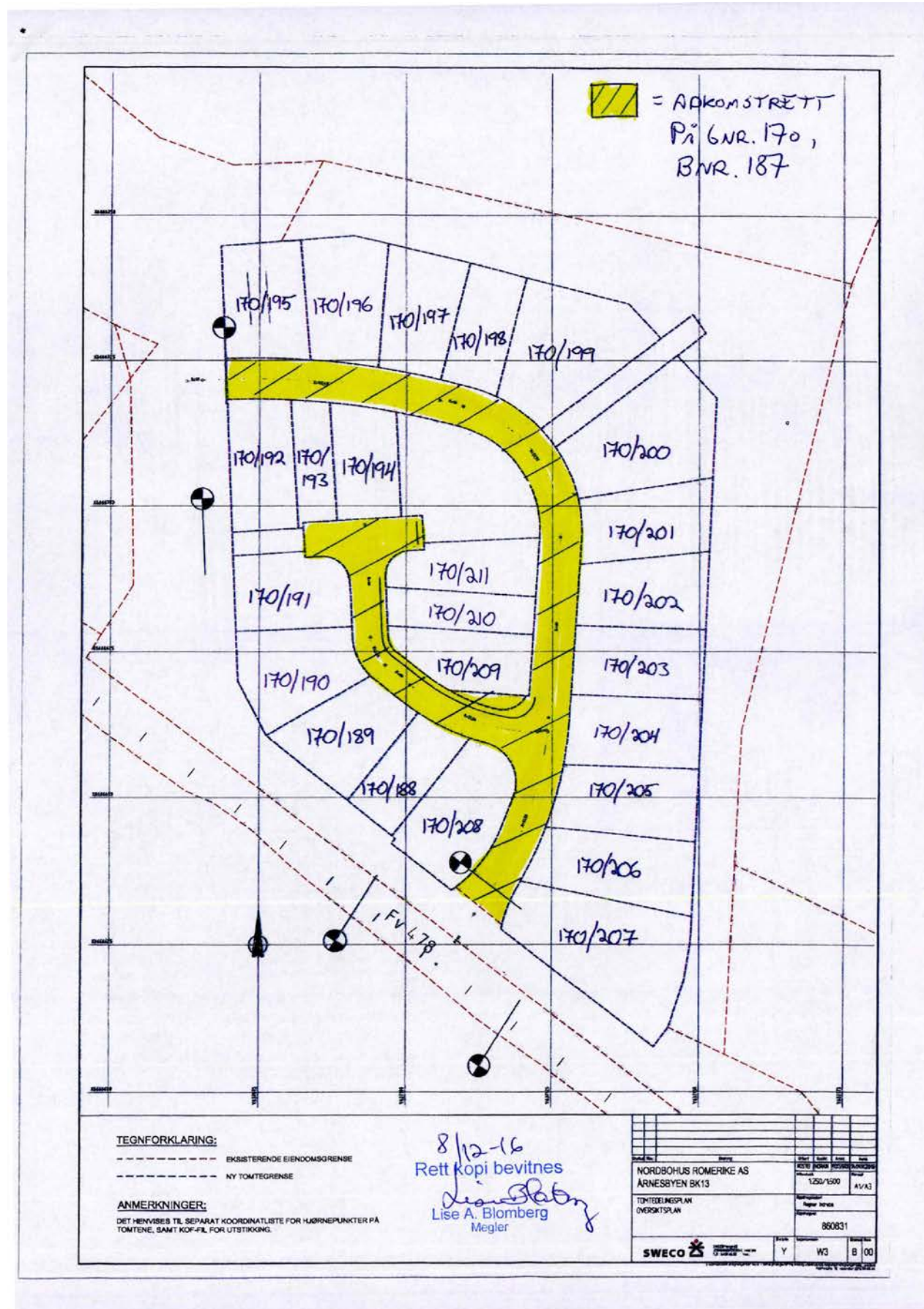


Ortofotorapport for eiendom 3228 - 170/190//





8283



ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSSKAP I HUSEIERFORENING - VEDLIKEHOLD

Undertegnede eier og senere eiere av gnr: 170, bnr: 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210 og 211 i Nes kommune (0236), og/eller senere oppdelte parseller eller seksjoner på de respektive eiendommer, erklærer at eiendommene skal ha pliktig medlemskap i huseierforening.

Huseierforeningen skal ivareta fellesforpliktelser og ansvar for fellesarealene på gnr: 170, bnr: 187, iht vedlagte kart, og iht de til enhver tid vedtatte bestemmelser som er gjeldende for huseierforeningen.

De ovennevnte eiendommer forplikter seg, med en forholdsmessig del iht eierbrøk, til å være med på alt felles felles arbeid vedrørende vedlikehold, drift, strøm, snøbrøyting etc, samt eventuelle fremtidige nødvendige oppgraderinger, forbundet med adkomstveien, herunder vegens tilliggende grønt- og grøftearealer, samt gangvegarealer og øvrige grønt/friarealer på gnr: 170, bnr: 187.



Doknr: 1155165 Tinglyst: 13.12.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gardermoen den 07.12.2016

Tom A. Johansen

for gnr: 170, bnr: 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210 og 211

Hjemmelshaver
 Nordbohus Romerike AS
 Org.nr: 976 746 996
 v/Tom A Johansen og
 Bjørn Martin Akre
 ihht firmaattest

8/12-16
 Rett kopi bevitnes
 Lise A. Blomberg
 Megler



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

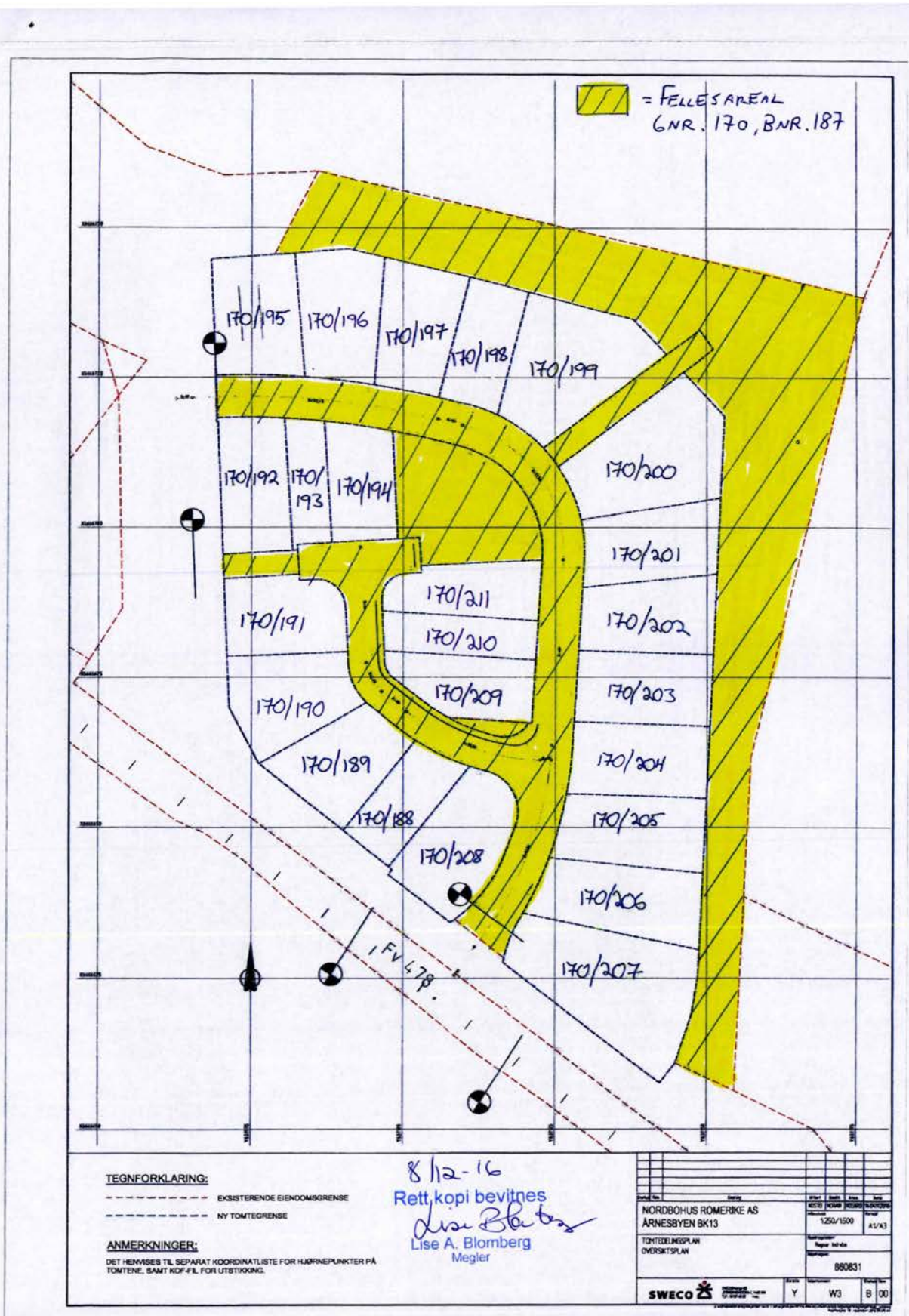
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.



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

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

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

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

www.aurskog-sparebank.no

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

Telefon: 63 85 44 40

E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK



Foto: Patty Brito, Unsplash

**Takk for din gave
til SOS-barnebyer!**

For hvert boligsalg utført av oss i Aktiv Eiendomsmegling donerer vi kr 100,- til SOS-barnebyer. I 2023 utgjorde dette totalt kr 1,000,000.

SOS-barnebyer er til stede i konfliktområder over hele verden, og jobber for at barn skal få beskyttelse og omsorg i en familie, aller helst sin egen.

Skulle du selv ønske å donere et beløp eller bli fast giver kan du gå inn på www.sos-barnebyer.no for mer informasjon.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Fjuklia 8
2150 ÅRNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Årnes
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

Telefon: 982 59 303
E-post: rolf.gundersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre