



aktiv.

Hesteskoen 8, 2150 ÅRNES

**Innbydende enebolig med flere
moderniseringer | Barnevennlig
nabolag nær Årnes sentrum |
Solrike terrasser og garasje**



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 5 850 000,-
Omkostn.: Kr 147 600,-
Total ink omk.: Kr 5 997 600,-
Selger: Lp Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 219/256 kvm
Tomtstr.: 1062 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 167, bnr. 228
Oppdragsnr.: 1207250062

ÅRNES/RUNNI - Innbydende enebolignær Årnes sentrum | Solrike terrasser og garasje

Velkommen til Hesteskoen 8, en innbydende enebolig på Runni. Denne boligen fra 1968 har gjennomgått omfattende oppgraderinger i 2025, inkludert totalrenovert bad, nytt kjøkken og oppgraderte innvendige og utvendige overflater. Boligen har en romslig planløsning over to etasjer samt kjeller, med en flat tomt som er opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Boligen inneholder entre, stue/kjøkken, TV-stue, 4 gode soverom og 2 nye bad. Det er tilgang til kjølerom (ikke vært i bruk) og flere boder.

Det er parkeringsplass i garasje og biloppstillingsplasser foran boligen.

Eneboligen ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Runni, med kort avstand til skoler, barnehager og offentlig transport. Dette er en ideell bolig for familier og etablerere.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	81
Energiattest	86
Nabolagsprofil	87
Budskjema	113



Denne boligen fra 1968 har gjennomgått omfattende oppgraderinger i 2025.



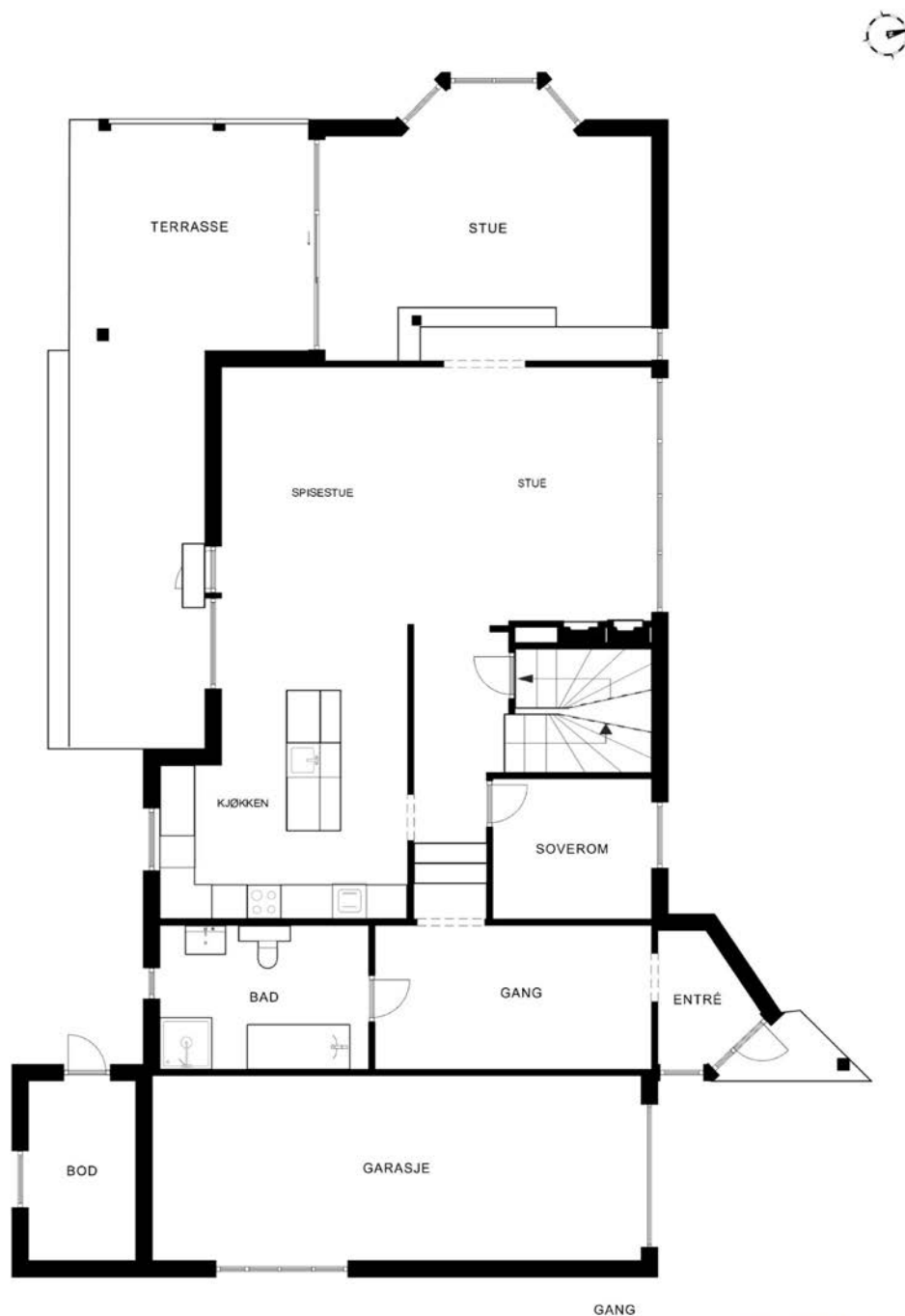
Boligen har en flat tomt som er opparbeidet med plen og diverse beplantning.



Det er parkeringsplass i garasje og biloppstillingsplasser foran boligen.



Det er kort avstand til skoler, barnehager og offentlig transport.



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

EFXIT

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



Hyggelig entré ønsker deg velkommen inn i boligen.



Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.



Moderne kjøkkeninnredning fra 2025 med slette fronter, benkeskap, benkehjørneskap med karusellfunksjon og høyskap.



Hvitevarer inkluderer kjøleskap med fryserdel, komfyr i høyskap, oppvaskmaskin i benk og nedfelt induksjon platetopp integrert i kjøkkeninnredningen.



Det er laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og fliser over benkeplate.



Kjøkkenet har mye naturlig arbeidslys fra ett stort vindu.



Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy.



Kjøkkenet er i åpen løsning til stue. Her er det god plass til spisebord med tilhørende stoler.



Det er utgang fra stue til en romslig terrasse.



Spiseplass.



I stuen er det god plass til sofamøblement.



I stuen er det en åpen vedovn.



Stuen har tilgang på mye naturlig lys fra flere vinduer.



Stue.



Boligen har 4 soverom, hvorav ett er i 1. etasjen.



Pent flislagt baderom fra 2025 med gulvvarme og downlights.



Rommet er innredet med vegghengt toalett, frittstående badekar og dusj med nedsenket dusjsone og innfellbare dører.



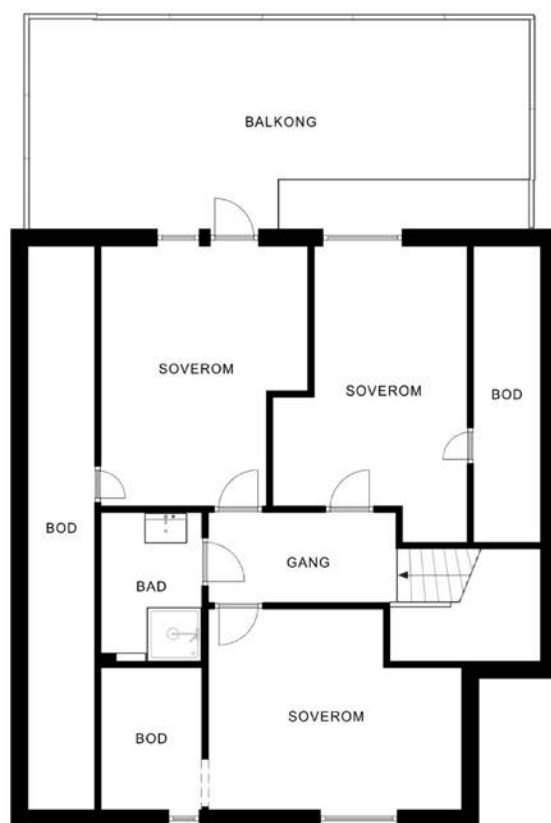
Det er vegghengt servantskap med overliggende servant i baderomsinnredning og vegghengt speil med integrert belysning.



Terrassen er målt til ca. 33 kvm.



Her er det god plass til utemøblement.



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

EFXIT

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



Boligen har 4 soverom, hvorav 3 er i 2. etasjen.



Hovedsoverommet har walk-in-closet.



Soverom.



Soverom med utgang til balkong.



Balkong målt til ca. 26 kvm.



Utsikt fra balkong.



Utsikt fra balkong.



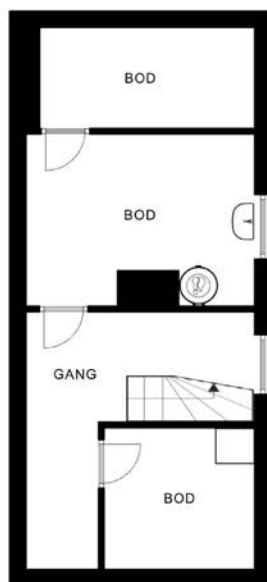
Eneboligen ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Runni.



Intimt flislagt baderom fra 2025 med gulvvarme, downlights, veggengt servantskap med overliggende servant i baderomsinnredning og veggengt speil med integrert belysning.



Det er vegghengt toalett og dusj med nedsenket dusjsone og innfellbare dører.



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

EFXIT

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



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

EFXIT

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 219 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 256 m²

TBA: 59 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 35 m² Gang, Bod, Bod 2, Kjølerom

1. etasje

BRA-i: 126 m² Bad, Entré, Gang, Soverom, Stue/kjøkken, TV-stue

2. etasje

BRA-i: 58 m² Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

26 m² Terrasse- og balkongareal

Tilliggende bod med utvendig a

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

Tilliggende garasje.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m² Garasjerom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Bygningssakkyndig har ikke gjennomgått tegninger, da dette ikke var fremvist på befaring.

Ifølge eier er det utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år. Det er gjort omfattende oppgraderinger av boligen i løpet av det siste året. Selger er profesjonell part og har opplyst å inneha all relevant dokumentasjon for utførte arbeider. Bygningssakkyndig har ikke gjennomgått denne dokumentasjonen. Videre undersøkelser anbefales.

Tilbygget bod med utvendig adkomst:

Tilliggende vegg mot garasje er tatt med i boligens bruksareal(BRA-e) og er skjønnsmessig utregnet. Arealet utgjør ca 1 kvm.

Tilliggende garasje:

Bygningssakkyndig har ikke gjennomgått tegninger, da dette ikke var fremvist på befaring.

Skillende vegg mellom garasje og hoveddel er tatt med i boligens bruksareal(BRA-e). Arealet dette utgjør er ca 2 kvm.

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift. Det er skader på plater i garasje og det er usikkert om garasjen tilfredstiller krav til brannmotstand og gasstetthet. Utbedring av skader og videre undersøkelser anbefales.

Ifølge eier er det utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år. Lagt tørrasfalt i garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1062 m²

Tomtebeskrivelse

Hovedsaklig flat tomt opparbeidet med busker, diverse beplantning, plenområder og gruslagt oppkjørsel.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Runni, ca. 1,5 nordøst for Årnes i Nes kommune. I gangavstand ligger barnehage og skoler for alle alderstrinn. Det er ca. 20 minutters gange til sentrum, hvor du finner Nes Kulturhus, et moderne flerbrukshus med tre kinosaler og ulike kulturaktiviteter.

Årnes har lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper, treningssenter og badeplass. Raumnes og Årnes IL byr på et godt og variert tilbud med flere, flotte anlegg, og i tilknytning til Nes videregående er det nyere svømmehall. Ved de øvrige skolene ligger Runnihallen og Runnirinken ishall. Nes rideklubb har et aktivt og profesjonelt hestemiljø, der det blant annet arrangeres knøttekurs, rideleir, stevner og juleshow.

Nærområdet byr på gode turmuligheter, og det er sykkelavstand til Veslesjøen, Dragsjøen og Sagstusjøen. I tillegg er det idylliske parker og stier langs Glomma. Golfentusiasten kan legge turen til Nes Golfklubb som holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund. Det er også kort vei til golfanlegg på Hvam, som ligger i vakre omgivelser. Området har ellers en rik kulturhistorie som blant annet kan oppleves på Gamle Hvam eller ved Nes Kirkeruiner.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Rema 1000, Kiwi, Spar, Bunnpris og Coop Mega, og alle ligger i Årnes sentrum. På Årnes, ca. 1,7 km unna, ligger kjøpesenteret Amfi Årnes med flere butikker, samt hyggelige spisesteder og koselige puber. Jessheim Storsenter, Lillestrøm og Oslo ligger også godt innen rekkevidde.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Runniteiet, som ligger ca. 8 min unna. Det er ca. 1,7 km til Årnes stasjon, med blant annet jevnlig avganger mot Oslo. En utvidet E16 gir området god tilgjengelighet til både Oslo- og Gardermoreregionen. Med bil fra Runni tar det ca. 3 min til Årnes, 24 min til Jessheim, 30 min til Oslo Lufthavn og 35 min til Lillestrøm.

Det er ca. 12 minutters gange til Årnes barneskole som ligger samlokalisert med Runni ungdomsskole. Nes videregående skole ligger ca. 2 km unna boligen, og det er gang-/sykkelvei hele strekningen. Kommunen har også flere barnehager, hvor Læringsverkstedet Runni Idrettsbarnehage ligger nærmest.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Tim-Roar Fauske

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over to etasjer samt kjeller og kaldtloft, oppført i 1968. Boligen fremstår som i normalt god stand og har vært jevnlig vedlikeholdt.

Byggegrunnen er ukjent. Grunnmuren er av betong og lettklinkerblokker. Dagens drenering er vurdert til å hovedsaklig være fra boligens byggeår, og består normalt av tegl eller betongrør. Grunnmuren ble påsmurt fuktsikring i form av Guodron tettemasse (påstryksmasse) med tilbakefylling av stedlige masser.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret og fra etablering av tilbygg. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående og liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Tak over hovedbygg har yttertaktekking av betongtakstein, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter. Taket er vurdert til å være fra byggeår. Tak over garasje har yttertaktekking av takplater, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang i 2. Etasje via en loftsluke. Taksperrene er laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Rupanel (taktro) fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen, med en tykkelse på ca 30 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlen, noe som gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens. Takvann ledes stedvis ikke bort fra grunnmur.

Etasjeskillere er av trekonstruksjoner og betong. Det er krypkjeller under deler av bygningsmassen, og konstruksjonen er kjent for fuktproblematikk.

Boligen har vinduer i kjeller med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Vinduer med tre-lags isolerglass fra 2025. Vinduer med to-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass og karmen av metall fra 1988. Boligen har ytterdør med glassfelt fra 2025. Balkongdør ved kjøkken med tre-lags isolerglass fra 2025. Balkongskyvedør i stue med to-lags isolerglass fra 1988. Balkongdør i 2. Etasje med tre-lags isolerglass fra 2025.

Utgang fra soverom i 2. Etasje til en vest-vendt altan. Altanen er belagt med trebord og har et rekkverk laget av treverk. Altanen er oppgradert med ny membran, nytt sluk, tilfarergulv med trebord og ny kledning på vegger og rekkverk i 2025. Utgang fra kjøkken og stue i 1. Etasje til syd-vest vendt delvis overbygget terrasse. Terrassen er belagt med støpt plate og fliser.

Hovedsaklig flat tomt opparbeidet med busker, diverse beplantning, plenområder og gruslagt oppkjørsel. Parkering er i tilliggende garasje og biloppstillingsplasser foran boligen. Oppbevaring er i tilliggende bod med utvendig adkomst. Tilliggende bod har gruslagt gulvflate. Vegger i trekonstruksjoner er utvendig kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner er utvendig belagt med takplater. Tilliggende

garasje er fra 1981, med gulvflate av knust asfalt. Trekonstruksjon er innvendig kledd med gipsplater. Utvendig er det stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner er utvendig belagt med takplater. Garasjen har vippeport.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Taktekking

Avvik: Hoveddel: Yttertaktekking og undertak er vurdert til å være fra boligens byggeår. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning, tilsier yttertaktekkingsalder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig. Taktekkingen over hoveddel er mosegrodd og det anbefales at mosen fjernes, eventuelt med mosefjerner.

Selgers opplysninger: Mose på tak er behandlet med mosefjerner. Derfor den nå er blitt brun og død.

Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Utvendig - Veggkonstruksjon

Beskrivelse: Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret og fra etablering av tilbygg. Dette bindingsverket er vurdert til å bestå av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående og liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

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

Det er ett løst bord over vindu på altan i 2. Etasje.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Svertesopp i undertaket sannsynligvis som følge av kondenseringsproblematikk.

Deler av takkonstruksjonen er igjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Avvik: Det ble på befaringstidspunktet observert skadete og løse fliser.

Overskrift: Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse: Etasjeskillere av: trekonstruksjoner og betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

2. etasje: soverom 15 mm fra walk in closet til motstående knevegg.

1. etasje: stue/kjøkken 5 mm

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

2. etasje laveste-høyeste: 154-230 cm

Stue 1. etasje: 239 cm.

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målingen er foretatt i soverom med walk in closet i 2. Etasje.

Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke opplyst å være foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig - Rom Under Terreng

Beskrivelse: Delvis innredet kjelleretasje som består av gang, boder og kjølerom.

Tidligere vaskerom er kun vurdert som bod da det ikke var opplegg for vaskemaskin i rommet på befaringstidspunktet (frakoblet). Det var en vegghengt utslagsvask.

Gulvflater med betong. Pussede veggflater.

Avvik: Avleiring av salt/kalkutslag og svertesopp observeres stedvis på grunnmur.

Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag.

Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales. Fuktsøk med protimeter fuktsøkingsinstrument ble utført. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i kjelleren.

Innvendig - Krypkjeller

Beskrivelse: Det er krypkjeller under deler av bygningsmassen. Konstruksjonen er kjent for fuktproblematikk

Avvik: Det er ikke fuktsperre mot grunn.

Organiske materialer lagret i krypkjeller er fuktskadet.

Innvendig - Innvendige trapper

Beskrivelse: Innvendige trapper i treverk.

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Beskrivelse: Boligen har synlige og skjulte vannrør av typen rør-i-rør system fra 2025.

Det ble observert enkelte rør av kobber i kjeller som var tilkoblet vann på befaringstidspunktet. Vannrørene er av ukjent alder.

Avvik: Vannrør av kobber i kjeller er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og

tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser.
Usikker restlevetid.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Beskrivelse: Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft. Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad og kjøkken, og sørger for et bedre inneklima.

Avvik: Det er vurdert at det er mangelfullt med tilluftventiler i boligen.

Eldre bolig som i senere tid er oppgradert, ved store oppgraderinger som påvirker innemiljøet er det viktig at ventilasjonssystemet også oppgraderes for å håndtere det nye innemiljøet.

Avtrekk fra bad i 2. Etasje er avsluttet på kaldloft.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. i 2. Etasje. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår og 2025. Anlegget er blitt oppgradert i 2025. Overbelastningsvern på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

Avvik: Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. i 2. Etasje. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår og 2025. Anlegget er blitt oppgradert i 2025 i følge selgers opplysninger. Overbelastningsvern på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

Selgers opplysninger: El Anlegg: Alt er nytt i hele huset til og med sikringsskap med alle kurser. Utført av Elektriker bekkevold AS. Gulvvarme i gang og nedre stue er ikke nytt men disse er målt og sjekket og det er bytta termostat regulering.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse: Grunnmur av betong og lettklinkerblokker.

Avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold - Terrengforhold

Beskrivelse: Hovedsaklig flat tomt opparbeidet med busker, diverse beplantning, plenområder og gruslagt oppkjørsel.

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

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

Avvik: Sluk under badekar: Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at mansjett/membran er synlig.

1. Etasje - stue/kjøkken - Overflater og innredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra 2025.

Kjøkkenet har en åpen løsning med kjøkkenøy mot stuen og spiseplass.

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Over benkeplate på en vegg er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er stikkontakter på vegg for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

Avvik: Det er ikke montert vannstoppersystem selv om dette er et krav etter TEK 10.

Tetting / endeplugger mangler mellom varerør og vannrør under kjøkkenvask.

Spesialrom - Kjeller - Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Beskrivelse: Kjølerom i kjeller fra ukjent årstall. Gulvflate med trebord. Vegg og himlingsflater med trepanel.

Avvik: Rommet har opplektet og utlektet konstruksjon. Grunnet alder og byggeskikk er konstruksjonen å anse som en risikokonstruksjon der fuktproblematikk ikke kan utelukkes fordi oppbygning er uheldig.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon (kjølerom) under terreng, 77% ved 16 grader. Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i oppforet gulv (kjølerom) under terreng, 78% ved 15 grader.

Måleresultatet vurderes å være over grenseverdier for og utelukke skjulte skader.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig - Vinduer

Beskrivelse: Boligen har vinduer i kjeller med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra

byggeår. Vinduer med tre-lags isolerglass fra 2025. Vinduer med to-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass og karmen av metall fra 1988.

Avvik: Vinduer fra byggeår og 1988 er henholdsvis 58 og 37 år gamle. Det ble foretatt stikkprøver av funksjonalitet på befaringen, uten at det ble avdekket unormale forhold. Vinduene har passert mer en 50% av antatt levetid. Akutte tiltak er ikke nødvendig, men vedlikeholdsarbeider/utskiftninger bør planlegges.

Utvendig - Dører

Beskrivelse: Boligen har ytterdør med glassfelt fra 2025. Balkongdør ved kjøkken med tre-lags isolerglass fra 2025. Balkongskyvedør i stue med to-lags isolerglass fra 1988. Balkongdør i 2. Etasje med tre-lags isolerglass fra 2025.

Avvik: Balkongskyvedør fra 1988 er 37 år gammel. Det ble foretatt stikkprøver av funksjonalitet på befaringen, og døren oppleves som noe tung å betjene. Døren har passert mer en 50% av antatt levetid. Akutte tiltak er ikke nødvendig, men vedlikeholdsarbeider/utskiftninger bør planlegges.

Innvendig - Overflater

Avvik: Det ble observert skadete fliser i entrè.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Beskrivelse: Dette punktet gjelder rekkverk på forhøyet del av altan i 2. Etasje.

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er i tillegg åpninger større enn 100 mm på rekkverket.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse: Drenering vurdert til å hovedsaklig være fra byggeår. Drenering fra byggeåret består normalt av tegl eller betongrør - grunnmuren ble påsmurt fuktsikring i form av Guodron tettemasse (påstryksmasse) - tilbakefylling med stedlige masser.

Avvik: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenerin/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt. Eldre grunnmurer har i tillegg ofte oppsug av vann fra grunn(kappilæroppsug).

Det mangler toppliste på synlig grunnmursplast og platen er avsluttet ved bakkenivå.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Spesialrom - Kjeller - Kjølerom - Teknisk anlegg

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Lp Eiendom AS, Nvg Rør AS, Elektriker Bekkevold AS

Beskrivelse: Begge bad er total renoveret, dvs det er støpt nye gulv på bad med nye varmekabler, ny membran, alt røropplegg er nytt, nytt el anlegg og det er flislagte bad. Alt utført i 2025, av godkjente håndverker bedrifter.

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

Ja

Beskrivelse: Alt er nytt og ihht forskrift.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Nvg Rør AS

Beskrivelse: Alt av vann og avløp er nytt i hele huset. Avløp er byttet helt ut til ny stakekum, og vannrør er byttet helt til stoppekran i kjeller. Ny varmtvannsbereder monteres i august, og det er nytt rør i rør system. Det monteres vannstopper på kjøkken i august. Det er også montert sluk i kjeller som forhindrer tilbakeslag.

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

Ja

Beskrivelse: Det er litt fukt merker på mur i kjeller.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elektriker Bekkevold AS

Beskrivelse: Alt el anlegg i boligen er oppgradert eller byttet. Gulvvarme kabler i gang og nedre stue er ikke byttet, men regulator/ termostat er byttet. Samsvarserklæring blir ordnet i august av elektriker.

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

Ja

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Lp Eiendom AS og Eidsvoll takteking AS

Beskrivelse: Nytt tak lagt over garasje og gang med nye takrenner og snøfangere er utført av Lp eiendom AS. Ny membran og sluk på takterasse er utført av Eidsvoll takteking AS.

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

målinger?

Ja

Beskrivelse: Det er utført ny tilstandsrapport Juli 2025 av Rambøll AS

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 58 kvm: Bad, gang og 3 soverom

TBA 26 kvm: Terasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 126 kvm: Bad, entré, gang, soverom, stue/kjøkken og tv-stue

Kjeller:

BRA-i 35 kvm: Gang, kjølerom og 2 boder

Tilliggende bod med utvendig adkomst.:

BRA-e 6 kvm: Bod

Tilliggende garasje.:

BRA-e 31 kvm: Garasjerom

Standard

Kjøkken:

Moderne kjøkkeninnredning fra 2025 med slette fronter, benkeskap, benkehjørneskap med karusellfunksjon og høyskap. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Det er fliser over benkeplate. Hvitevarer inkluderer kjøleskap med fryserdel, komfyr i høyskap, oppvaskmaskin i benk og nedfelt induksjon platetopp integrert i kjøkkeninnredningen.

Bad i første etasje:

Pent flislagt baderom fra 2025 med gulvvarme og downlights. Rommet er innredet med vegghengt servantskap med overliggende servant i baderomsinnredning og vegghengt speil med integrert belysning. Videre er det vegghengt toalett, frittstående badekar og dusj med nedsenket dusjsone og innfellbare dører.

Bad i andre etasje:

Intimt flislagt baderom fra 2025 med gulvvarme og downlights. Rommet er innredet med vegghengt servantskap med overliggende servant i baderomsinnredning og vegghengt speil med integrert belysning. Videre er det vegghengt toalett og dusj med nedsenket dusjsone og innfellbare dører.

Innvendige overflater:

Gulv: 2. Etasje: Laminatgulv. Fliser på baderom. 1. Etasje: Laminatgulv og fliser. Kjeller: Betonggulv.

Vegger: 2. Etasje: MDF plater. Fliser på baderom. 1. Etasje: Trepanel, MDF plater, tapetserte, fliser og malte flater. Kjeller: Pussede veggflater.
Himling: 2. Etasje: Himlingsplater. 1. Etasje: Himlingsplater med downlights ved kjøkken. Kjeller: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har synlige og skjulte vannrør av typen rør-i-rør system fra 2025. Vannrør av kobber i kjeller er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
- Avløpsrør: Synlige og skjulte avløpsrør fra 2025. Det er ikke støpejernsrør i boligen som er i bruk lengre.
- Ventilasjon: Ventilasjonssystemet bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 2. Etasje. Elektrisk anlegg basert på skjulte føringsveier fra byggeår og 2025. Oppgradert i 2025. Overbelastningsvern på 63 Amp, 230 V. Anlegg.
- Brann tekniske forhold: Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Totalrenovert baderommene
- Installert nytt kjøkken
- Oppgradering av diverse innvendige overflater og bygningsdeler
- Ny kjøkkeninnredning
- Alle flater nye i stue ved kjøkken
- Lektet ut etter isolert 5 cm glava og montert fuktsperre i stue ved kjøkken
- Alle flater nye i nedre stue
- Tak byttet i nedre stue

- Alle flater nye i soverom oppe
- Lektet ut og etterisolert med montert fuktsperre i soverom oppe
- Ny fuktsperre i tak mot loft og ny isolasjon på loft
- Bad i 2. etasje: Alt nytt, gulvet pigget ut og støpt nytt med ny gulvvarme
- Bad nede ved hallen: Hele badet pusset opp, gulvet pigget ut, byttet ut stein i grunn, isolert på nytt, lagt nye varmekabler på armering og støpt på nytt
- Vegger lektet ut og etterisolert med 5 cm glava og montert fuktsperre på bad nede
- Ny membran med mansjetter på bad nede
- Alt av sluk er nye på bad nede
- Ny vegghengt do med sealing bag på bad nede
- Alt av avløp er nytt i hele huset
- El Anlegg: Alt nytt i hele huset til og med sikringsskap med alle kurser

Modernisert/Påkostet år

2025

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner egen avtale for tv/bredbånd på eiendommen.

Parkering

Parkering i tilliggende garasje og biloppstillingsplasser foran boligen.

Forsikringsselskap

Fremtind

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet, vedfyrt peis og elektriske varmekabler. Teglsteinspipe.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 850 000

Kommunale avgifter

Kr 16 803

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Grunngebyr renovasjon: kr 3010,20

Matavfall 140 ltr: kr 403,00

Restavfall 140 ltr: kr 1082,69

Papir 240 ltr: kr 591,70

Tilsynsgeb.fyringsanlegg: kr 258,00

Feiegebyr: kr 746,00

Eiendomsskatt - bolig: kr 2209,00

Abonnementsgebyr avløp: kr 2952,28

Avløp etter areal: kr 7758,91

Totalt: kr 19011,78

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Eiendomsskatt

Kr 2 209

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Nes kommune på 1,88 promille.

Formuesverdi primær

Kr 1 158 387

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 633 546

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 228 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:

3228/167/228:

11.04.1964 - Dokumentnr: 1268 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

20.12.1963 - Dokumentnr: 4425 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0236 Gnr:167 Bnr:99

01.01.2020 - Dokumentnr: 367760 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:167 Bnr:228

01.01.2024 - Dokumentnr: 265386 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:167 Bnr:228

Servituttene omhandler forbud mot næringsvirksomhet, bestemmelser om gjerdeplikt og bebyggelse, registrering av grunn og omnummerering ved kommuneendring.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolighus på eiendommen Hesteskoen 8, datert 17.01.1989.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til garasje/boligbygg på eiendommen Hesteskoen 8, datert 16.09.1981.

Det foreligger byggetillatelse for byggearbeid på gnr/bnr: 167/228, datert 26.05.1967.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036 (ID 2021021), vedtatt 19.03.2024. Her er 1062 kvm av eiendommen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende (Områdenavn B1). Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Årnes 2019-2030 (ID 2017072), vedtatt 18.06.2019.

Det er igangsatt planlegging for Kommunedelplan for Årnes 2025-2038 (ID 2025012).

Adgang til utleie

Hele boligen kan 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

146 250 (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))

147 600 (Omkostninger totalt)

163 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

166 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 997 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 013 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 016 300 (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 147 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 67 500 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 175 ,- oppgjørshonorar kr 7 000 ,- og visninger kr 3 000 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 545 ,-. 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

28.07.2025

Tilstandsrapport

RAMBOLL



Enebolig



Hesteskoen 8, 2150 ÅRNES



NES kommune



gnr. 167, bnr. 228

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 21.07.2025

Rapportdato: 25.07.2025

Oppdragsnr.: 22461-1057

Referansenummer: UX1001

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Tim Roar Fauske

Vår ref:



RAMBOLL

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.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggttermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig



Tim Roar Fauske

Uavhengig Takstingeniør

tim.roar.fauske@ramboll.no

480 36 172



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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer samt kjeller og kaldtloft. Oppført i 1968. Boligen fremstår som i normalt god stand og det har vært utført omfattende oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider av nåværende eier i 2025, det nevnes totalrenovert baderommene, renovert altan i 2. Etasje, installert nytt kjøkken samt oppgradering av diverse inn og utvendige overflater og bygningsdeler. Ellers fremstår boligen som fra byggeår. Parkering i tilliggende garasje. Hovedsaklig flat tomt opparbeidet med plenareal, diverse beplantning og gruslagt oppkjørsel. Parkering i garasje og biloppstillingsplasser foran boligen. Oppbevaring i tilliggende bod med utvendig adkomst.

For fullstendig oversikt over alle bygningsdeler og oppgraderinger må rapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak over hovedbygg: Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter. Taket er vurdert til å være fra byggeår. Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.

Tak over garasje: Boligen har yttertaktekking av takplater, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter. Taket er inspisert via vinduer og fra bakkeplan.

Lofte er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang i 2. Etasje via en loftsluke. Taksperrene er laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Rupanel(taktro) fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen, med en tykkelse på ca 30 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlen. Dette gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret og fra etablering av tilbygg. Dette bindingsverket er vurdert til å bestå av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående og liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Boligen har vinduer i kjeller med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Vinduer med tre-lags isolerglass fra 2025. Vinduer med to-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass og karmen av metall fra 1988.

Boligen har ytterdør med glassfelt fra 2025. Balkongdør ved kjøkken med tre-lags isolerglass fra 2025. Balkongskyvedør i stue med to-lags isolerglass fra 1988. Balkongdør i 2. Etasje med tre-lags isolerglass fra 2025.

Utgang fra soverom i 2. Etasje til en vest-vendt altan på omtrent 26 kvadratmeter. Altanen er belagt med trebord og har et rekkverk laget av treverk.

Utgang fra kjøkken og stue i 1. Etasje til syd-vest vendt delvis overbygget terrasse på omtrent 33 kvadratmeter. Støpt plate belagt med fliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. Etasje:
Gulvoverflater av: Laminatgulv.
Veggoverflater av: MDF plater.
Himlingsoverflater av: Himlingsplater.

1. Etasje:
Gulvoverflater av: Laminatgulv og fliser.
Veggoverflater av: Trepanel, MDF plater samt tapetserte og malte flater. Downlights ved kjøkken.
Himlingsoverflater av: Himlingsplater.

Innvendige trapper av treverk.
Profilerte innerdører.

Etasjeskillere av: trekonstruksjoner og betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
2. etasje: soverom 15 mm fra walk in closet til motstående knevegg.
1. etasje: stue/ kjøkken 5 mm

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
2. etasje laveste-høyeste: 154-230 cm
Stue 1. etasje: 239 cm.

Delvis innredet kjelleretasje som består av gang, boder og kjølerom. Gulvflater med betong. Pussede veggflater.

Det er krypkjeller under deler av bygningsmassen. Konstruksjonen er kjent for fuktproblematikk

Oppvarming med elektrisitet, vedfyrt peis og elektriske varmekabler. Teglsteinspipe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. Etasje.

Bad fra 2025 verifisert via alder på sluk og selgers opplysninger. Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med himlingsplater og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med integrert belysning og stikkontakter på vegg er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har nedsenket dusjsone samt innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddushj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

1. Etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Bad fra 2025 verifisert via alder på sluk og selgers opplysninger. Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med himlingsplater og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med integrert belysning samt stikkontakter på vegg er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har nedsenket dusjsone i tillegg til innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rør systemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2025 i følge selgers opplysninger.

Kjøkkenet har en åpen løsning med kjøkkenøy mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskum med ett-greps kran for enkel betjening. Over benkeplate på en vegg er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er stikkontakter på vegg for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i kjeller fra ukjent årstall: Gulvflate med trebord. Vegg og himlingsflater med trepanel. Kjøleaggregat på vegg er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har synlige og skjulte vannrør av typen rør-i-rør system fra 2025 i følge selgers opplysninger. Det ble observert enkelte rør av kobber i kjeller som var tilkoblet vann på befaringstidspunktet. Vannrørene er av ukjent alder.

Synlige og skjulte avløpsrør fra 2025 i følge selgers opplysninger.

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmes inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft. Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter.

Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad og kjøkken, og sørger for et bedre inneklima.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang, i 2. Etasje. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår og 2025. Anlegget er blitt oppgradert i 2025 i følge selgers opplysninger. Overbelastningsvern på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaftenhet er ukjent.

Dagens drenering er vurdert til å hovedsaklig være fra boligens byggeår.

Grunnmur av betong og lettklinkerblokker.

Hovedsaklig flat tomt opparbeidet med busker, diverse beplantning, plenområder og gruslagt oppkjørsel.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vann fra Årnes Vannverk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

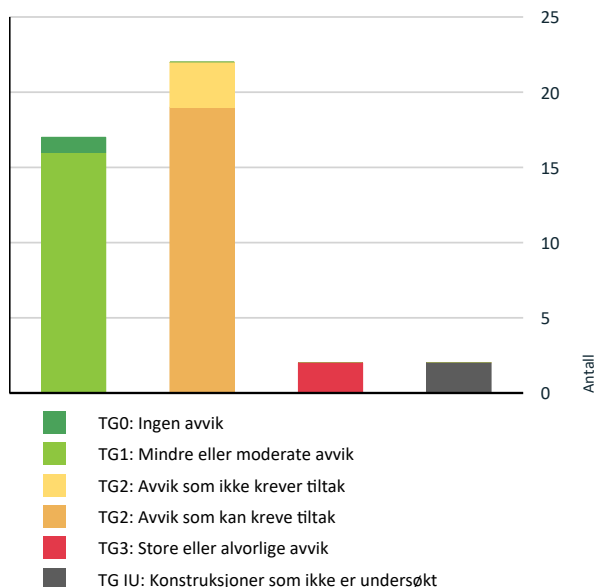
Tilliggende garasje.

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

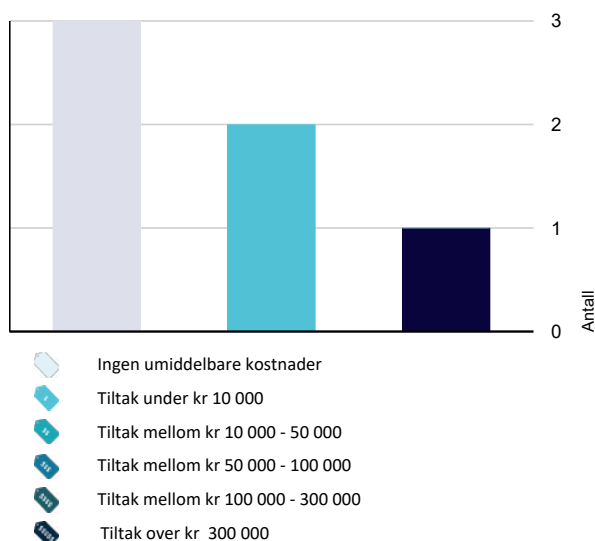
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

[Gå til side](#)

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

Det er i tillegg åpninger større enn 100 mm på rekkverket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt. Eldre grunnmurer har i tillegg ofte oppsug av vann fra grunn(kappilæroppsug).

Det mangler topplatt på synlig grunnmursplatt og platten er avsluttet ved bakkenivå.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Hoveddel: Yttertaktekkning og undertak er vurdert til å være fra boligens byggeår. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning, tilsier yttertaktekkningens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig.

Taktekkingen over hoveddel er mosegrodd og det anbefales at mosen fjernes, eventuelt med mosefjerner.

Selgers opplysninger: Mose på tak er behandlet med mosefjerner. Derfor den nå er blitt brun og død.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ett løst bord over vindu på altan i 2.Etasje.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:
Svertesopp i undertaket sannsynligvis som følge av kondenseringsproblematikk.
Deler av takkonstruksjonen er igjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

📊 Kostnadsestimat: Under 10 000

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det ble på befaringsstidspunktet observert skadete og løse fliser.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målingen er foretatt i soverom med walk in closet i 2. Etasje.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:
Avleiring av salt/kalkutslag og svertesopp observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales. Fuktsøk med protimeter fuktsøkingsinstrument ble utført. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i kjelleren.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er ikke fuktsperre mot grunn.
Organiske materialer lagret i kryp kjeller er fuktskadet.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er avvik:
Vannrør av kobber i kjeller er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller sveikelser. Usikker restlevetid.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er vurdert at det er mangelfullt med tilluftventiler i boligen.

Eldre bolig som i senere tid er oppgradert, ved store oppgraderinger som påvirker innemiljøet er det viktig at ventilasjonssystemet også oppgraderes for å håndtere det nye innemiljøet.

Avtrekk fra bad i 2. Etasje er avsluttet på kaldloft.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang, i 2. Etasje. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår og 2025. Anlegget er blitt oppgradert i 2025 i følge selgers opplysninger. Overbelastningsvern på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

Selgers opplysninger: El Anlegg: Alt er nytt i hele huset til og med sikringsskap med alle kurser. Utført av Elektriker bekkevold AS. Gulvvarme i gang og nedre stue er ikke nytt men disse er målt og sjekket og det er bytta termostat regulering.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sluk under badekar: Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at mansjett/membran er synlig.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert vannstoppersystem selv om dette er et krav etter TEK 10.

Tetting / endeplugger mangler mellom varerør og vannrør under kjøkkenvask.

Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rommet har opplekt og utlektet konstruksjon. Grunnet alder og byggeskikk er konstruksjonen å anse som en risikokonstruksjon der fuktproblematikk ikke kan utelukkes fordi oppbygning er uheldig.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon(kjølerom) under terreng, 77 % ved 16 grader.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i oppforet gulv(kjølerom) under terreng, 78 % ved 15 grader.

Måleresultatet vurderes å være over grenseverdier for og utelukke skjulte skader.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer fra byggeår og 1988 er henholdsvis 58 og 37 år gamle. Det ble foretatt stikkprøver av funksjonalitet på befaringen, uten at det ble avdekket unormale forhold. Vinduene har passert mer en 50% av antatt levetid. Akutte tiltak er ikke nødvendig, men vedlikeholdsarbeider/utskiftninger bør planlegges.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongskyvedør fra 1988 er 37 år gammel. Det ble foretatt stikkprøver av funksjonalitet på befaringen, og døren oppleves som noe tung å betjene. Døren har passert mer en 50% av antatt levetid. Akutte tiltak er ikke nødvendig, men vedlikeholdsarbeider/utskiftninger bør planlegges.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble observert skadete fliser i entrè.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Tilbygget garasje. Usikre opplysninger.
1987	Tilbygg	Tilbygget stue. Usikre opplysninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak over hovedbygg: Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter. Taket er vurdert til å være fra byggeår. Taket er inspisert ved å fysisk være på taket. Alder er satt av takstmann uten konkrete fakta.

Tak over garasje: Boligen har yttertaktekking av takplater, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter. Taket er inspisert via vinduer og fra bakkeplan. Selgers opplysninger: Tak over garasje med nye nedløpsrør og snøfangere er nytt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hoveddel: Yttertaktekking og undertak er vurdert til å være fra boligens byggeår. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning, tilsier yttertaktekkingens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig.

Taktekkingen over hoveddel er mosegrodd og det anbefales at mosen fjernes, eventuelt med mosefjerner.

Selgers opplysninger: Mose på tak er behandlet med mosefjerner. Derfor den nå er blitt brun og død.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Straktiltak anses ikke og være nødvendig, men på sikt bør vedlikeholdsarbeider/utskifting planlegges. Det anbefales at taket jevnlig holdes under oppsyn for og se etter negativ utvikling.

Mose bør fjernes. Mose kan nedsette restlevetiden på taket.

Tilstandsrapport



Platetak på garasje/bod



Mosegrodd takstein på tak over hoveddel.



Eldre papp, sløyfer og lekter.

TG 2 Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Hull i blybeslag ved altan over stue.



Hull i blybeslag ved altan over stue.



Eldre beslag med begrenset restlevetid



Takvann ledes stedvis ikke bort fra grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret og fra etablering av tilbygg. Dette bindingsverket er vurdert til å bestå av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående og liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Vurdering av avvik:

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

Det er ett løst bord over vindu på altan i 2. Etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Løst bord over vindu i 2. Etasje bør monteres.



Manglende lufting av kledning.



Løst bord over vindu.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang i 2. Etasje via en loftsluke. Taksperrene er laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Rupanel(taktro) fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen, med en tykkelse på ca 30 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlen. Dette gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.

Tilstandsrapport

Selgers opplysninger: Det er også montert ny fuktsperre i tak mot loft og isolasjon på loft er ny. Loftet er også sopp behandlet da det har vært dårlig lufting her før og uten fuktsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svertesopp i undertaket sannsynligvis som følge av kondenseringsproblematikk.

Deler av takkonstruksjonen er igjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon

Konsekvens/tiltak

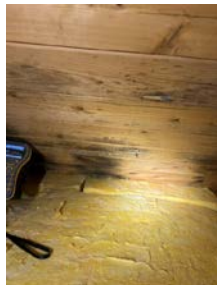
- Tiltak:

Svertesopp: Boligen er av eldre årgang og er bygget etter de krav og forskrifter som da var gjeldene, datidens byggemetode var ment for å tilfredsstille det levesettet man hadde den gang. I dag lever vi mere moderne og bruker boligen annerledes enn for ca 50 år siden, dette medfører at boligen utsettes for andre typer laster en den opprinnelig var tiltenkt. Høyere vannforbruk, økt innvendig temperatur, endret oppvarmingskilde fra ved/parafin til el. Er med å bidra til økt fuktbelastning på kalde loft som følge av dårlig eller mangelfull fuktsperre, dette kan føre til alvorlige fuktskader over tid.

Denne boligen er i følge selgers opplysninger oppgradert med innvendig fuktsperre som normalt vil begrense damplekkasje til kaldtloft. Samtidig er det deler av takkonstruksjonen som er igjenbygget og det kan ikke bekreftes å være tilfredstillende lufting av disse bygningsdelene.

Tiltak er å observere og overvåke over tid av fagfolk. Dersom det observeres en negativ utvikling iverksettes tiltak.

Det ble på befaringstidspunktet utført fuktsøk og måling med pigg i treverk i undertaket på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



Svertesopp i undertak. Det er ikke synlig lufting av takkonstruksjonen.



Svertesopp i undertak. Det er ikke synlig lufting av takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer i kjeller med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Vinduer med tre-lags isolerglass fra 2025. Vinduer med to-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass og karmen av metall fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår og 1988 er henholdsvis 58 og 37 år gamle. Det ble foretatt stikkprøver av funksjonalitet på befaringen, uten at det ble avdekket unormale forhold. Vinduene har passert mer en 50% av antatt levetid. Akutte tiltak er ikke nødvendig, men vedlikeholdsarbeider/utskiftninger bør planlegges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig at vinduer med lang brukstid og høy slitasjegrad på sikt må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremover.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Boligen har ytterdør med glassfelt fra 2025. Balkongdør ved kjøkken med tre-lags isolerglass fra 2025. Balkongskyvedør i stue med to-lags isolerglass fra 1988. Balkongdør i 2. Etasje med tre-lags isolerglass fra 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Balkongskyvedør fra 1988 er 37 år gammel. Det ble foretatt stikkprøver av funksjonalitet på befaringen, og døren oppleves som noe tung å betjene. Døren har passert mer en 50% av antatt levetid. Akutte tiltak er ikke nødvendig, men vedlikeholdsarbeider/utskiftninger bør planlegges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt bør utskifting av dører vurderes. Dette for å redusere varmetapet i boligen, men også for å sikre god funksjonalitet i årene fremover.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom i 2. Etasje til en vest-vendt altan på omtrent 26 kvadratmeter. Altanen er belagt med trebord og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 92 centimeter.

Altanen er oppgradert med ny membran, nytt sluk, tilfarergulv med trebord og ny kledning på vegger og rekkverk i 2025 i følge selgers opplysninger.

Selgers opplysninger: Takterrasse: Her er alt nytt, det er lagt ny pvc membran og nytt sluk med avløp ut.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk målt til 92 cm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utgang fra kjøkken og stue i 1. Etasje til delvis overbygget terrasse. Støpt plate belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaringstidspunktet observert skadete og løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av fliser bør påregnes.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Dette punktet gjelder rekkverk på forhøyet del av altan i 2. Etasje.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er i tillegg åpninger større enn 100 mm på rekkverket.

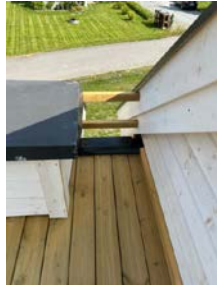
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverkets uforming ved forhøyet del på altan må endres for å tilfredstille dagens krav til rekkverk og unngå risiko for fallulykker. Nytt rekkverk må tillegg ha åpninger mindre enn 100 mm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Område med rekkverkhøyde lavere enn 100 cm og åpninger større enn 10 cm.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

2. Etasje:

Gulvoverflater av: Laminatgulv.

Veggoverflater av: MDF plater.

Himlingsoverflater av: Himlingsplater.

1. Etasje:

Gulvoverflater av: Laminatgulv og fliser.

Veggoverflater av: Trepanel, MDF plater samt tapetserte og malte flater. Downlights ved kjøkken.

Himlingsoverflater av: Himlingsplater.

Selgers opplysninger:

Hallen : Her er det bare malt vegg.

Yttergang : Her er det satt inn ny hoveddør med nye side vinduer, ellers er panel bare malt.

Soverom nede : Her er alle flater nye.

Stue ved kjøkken: Alle flater er nye. Det er også lektet ut etter isolert 5 cm glava og montert fuktsperre.

Nedre stue: Her er alle flater nye, bortsett fra gulv, vinduer og skyvedør er ikke nye. Tak er bytta da det har vært lekkasje fra takterrasse.

Soverom oppe : Alle soverom og Walking Closeth er alle flater nye og det er lektet ut og etter isolert og montert fuktsperre her også. Det er også montert nye fuktsperre i tak mot loft og isolasjon på loft er ny.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert skadete fliser i entrè.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av fliser kan utføres ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Skadete fliser i entrè

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av: trekonstruksjoner og betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

- 2. etasje: soverom 15 mm fra walk in closet til motstående knevegg.
- 1. etasje: stue/ kjøkken 5 mm

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

- 2. etasje laveste-høyeste: 154-230 cm
- Stue 1. etasje: 239 cm.

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.

Målingen er foretatt i soverom med walk in closet i 2. Etasje.

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.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med to pipeløp og lufteløp vurdert til å være fra byggeår, utvendig fotbeslag av metall. Peis i stue 1. Etasje. Sotluker montert i kjeller .

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Delvis innredet kjelleretasje som består av gang, bod og kjølerom. Tidligere vaskerom er kun vurdert som bod da det ikke var opplegg for vaskemaskin i rommet på befaringstidspunktet(frakoblet). Det var en vegghengt utslagsvask. Gulvflater med betong. Pussede veggflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avleiring av salt/kalkutslag og svertesopp observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales. Fuktsøk med protimeter fuktsøkingsinstrument ble utført. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Betongsålen som utgjør kjellergulvet er etablert uten fuktsperre mot grunn. Dette medfører at vann trekkes opp i konstruksjonen å fukter ned gulv og tildels vegger (kapillært oppsug). Dette er en vanlig problemstilling for boliger oppført før 1970 tallet. En god drenering kan hjelpe med å holde grunnvannstanden lav nok til at betongen ikke suger opp vann, men det er ingen garanti for. Kjellergulv og vegger bør ikke dekkes/lukkes med organisk materiale. Man bør heller ikke lagre løse av organisk materiale direkte mot muroverflatene, da dette medfører stor sannsynlighet for mugg og råteskader. Observere og overvåke over tid av fagfolk. Dersom det observeres en negativ utvikling må ytterligere tiltak iverksettes.



Fuktsøk i bod i kjeller.



Referansesøk oppunder himling i bod.

! TG 2 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under deler av bygningsmassen. Konstruksjonen er kjent for fuktproblematikk

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fuktsperre mot grunn.

Organiske materialer lagret i krypkjeller er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å legge plast (0.20mm) på hele grunnen. Platen bør festes mot ringmur for å hindre fukt fra grunnen i å komme opp i krypkjelleren.

Organiske materialer bør fjernes for å unngå risiko for etablering av skadelige sopper.

Det anbefales å montere krypgrunnsavfukter.

Tilstandsrapport



Krypekjeller med organiske materialer og manglende fuktsperre mot grunn.



Krypekjeller med organiske materialer og manglende fuktsperre mot grunn.

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

! TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

2. Etasje.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med himlingsplater og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med integrert belysning og stikkontakter på vegg er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har nedsenket dusjsone samt innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Selgers opplysninger: Bad i 2 etg : Her er alt nytt, gulvet er pigget ut og det er støpt nytt med ny gulvvarme montert på armering.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Sluk i dusjsone. Bad 2. Etasje.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon i form av utførende håndverkers våtromsbevis. Det anbefales på generelt grunnlag å innhente all relevant dokumentasjon vedrørende oppbygning av baderommet.

1. ETASJE > BAD

Generell

1. Etasje.

Bad fra 2025 verifisert via alder på sluk og selgers opplysninger.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med himlingsplater og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med integrert belysning samt stikkontakter på vegg er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har nedsenket dusjsone i tillegg til innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørssystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

Selgers opplysninger:

Bad nede ved hallen: Her er hele badet pusset opp, hele gulvet er pigget ut og det er byttet ut stein i grunn, isolert på nytt, lagt nye varmekabler på armering og støpt på nytt. Vegger er lektet ut og etterisolert med 5 cm glava og montert fukt sperre. Det er lagt osb plater før gips er skrudd. Det ligger ny membran med mansjetter og alt som hører med. Alt av sluk er nye.

Det er ny vegghengt do med siling bag, slik at det ikke er nødvendig med drenering under doen. Alt på doen er utført med godkjent firma, hvor vi i Lp Eiendom står for membraner og tømmer arbeid. Rørlegger er NVG Rør AS og elektriker er Bekkevold AS.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist i dusjsone.
Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist under badekar.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk under badekar: Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at mansjett/membran er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon som viser tettedetaljer om mulig.



Sluk i dusjsone.



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalettet er opplyst av selger å ha sealing bag som lekkasjesikring. Det anbefales å innhente dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon i form av våtromsbevis for utførende håndverker. Det anbefales på generelt grunnlag å innhente all relevant dokumentasjon vedrørende oppbygning av baderommet.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2025 i følge selgers opplysninger.

Kjøkkenet har en åpen løsning med kjøkkenøy mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Over benkeplate på en vegg er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er stikkontakter på vegg for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert vannstoppersystem selv om dette er et krav etter TEK 10.

Tetting / endeplugger mangler mellom varerør og vannrør under kjøkkenvask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler montert fukt/lekkasjesystem / fuktføler ink. magnetventil der det er vannkilde.

Plugging mellom varerør/vannrør anbefales for å unngå skader ved en eventuell lekkasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjeller fra ukjent årstall. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser oppbygning av rommet. Gulvflate med trebord. Vegg og himlingsflater med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har opplettet og utlektet konstruksjon. Grunnet alder og byggeskikk er konstruksjonen å anse som en risikokonstruksjon der fuktproblematikk ikke kan utelukkes fordi oppbygning er uheldig.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon(kjølerom) under terreng, 77 % ved 16 grader.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i oppforet gulv(kjølerom) under terreng, 78 % ved 15 grader.

Måleresultatet vurderes å være over grenseverdier for og utelukke skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke observert råteskader på befaringstidspunktet, selv om dette ikke helt kan utelukkes. Det anbefales og observere og overvåke over tid av fagfolk. Dersom det observeres en negativ utvikling må ytterligere tiltak iverksettes.

Eksakt oppbygning av kjølerommet er ukjent.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i opplettet gulv i kjølerom kjeller.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon i kjølerom i kjeller.

KJELLER > KJØLEROM

TG 1U Teknisk anlegg

Kjøleaggregat på vegg er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har synlige og skjulte vannrør av typen rør-i-rør system fra 2025 i følge selgers opplysninger. Det ble observert enkelte rør av kobber i kjeller som var tilkoblet vann på befaringstidspunktet. Vannrørene er av ukjent alder.

Selger opplyser at vannrør av kobber vil bli fjernet i løpet av august.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør av kobber i kjeller er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. Det gjøres oppmerksom på at plutselige skader kan oppstå på eldre vannrør og at kostnader kan påløpe som følge av dette.

TG 1 Avløpsrør

Synlige og skjulte avløpsrør fra 2025 i følge selgers opplysninger. Det er ikke støpejernsrør i boligen som er i bruk lengre (selgers opplysninger).

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmes inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad og kjøkken, og sørger for et bedre innneklima.

Selger opplyser at tilluftventiler i boligen vil bli montert i løpet av august.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vurdert at det er mangelfullt med tilluftventiler i boligen.

Eldre bolig som i senere tid er oppgradert, ved store oppgraderinger som påvirker innemiljøet er det viktig at ventilasjonssystemet også oppgraderes for å håndtere det nye innemiljøet.

Avtrekk fra bad i 2. Etasje er avsluttet på kaldloft.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablering av tilluftventiler i boligen anbefales.

Avtrekksskanal fra bad i 2. Etasje må føres ut av bygget for å unngå skader på konstruksjoner.

! TG 1U Varmtvannstank

Det var ikke tilkoblet varmtvannsbereder på befaringstidspunktet.

Selger opplyser at ny varmtvannstank vil bli montert i løpet av august.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. i 2. Etasje. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår og 2025. Anlegget er blitt oppgradert i 2025 i følge selgers opplysninger. Overbelastningsvern på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

Selgers opplysninger: El Anlegg: Alt er nytt i hele huset til og med sikringsskap med alle kurser. Utført av Elektriker bekkevold AS. Gulvvarme i gang og nedre stue er ikke nytt men disse er målt og sjekket og det er bytta termostat regulering.

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.
ukjent.

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

Ja Eldre varmekabler er sjekket.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæringer mangler på befaringstidspunktet.

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, brannutløp 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?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det var ikke fremlagt dokumentasjon for det elektriske anlegget på befaringstidspunktet.

Generell kommentar

På bakgrunn av lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.



Kursoversikt.



Sikringskap.

Tillegg 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat(2023)

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Tilstandsrapport

1 TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering vurdert til å hovedsaklig være fra byggeår. Drenering fra byggeåret består normalt av tegl eller betongrør – grunnmuren ble påsmurt fuktsikring i form av Guodron tettemasse (påstrykmasse) – tilbakefylling med stedlige masser.

Selgers opplysninger: Drenering er sjekket på den vegg der den nye stakekummen er og den er av nyere dato og fungerer bra.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenerin/ tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt. Eldre grunnmurer har i tillegg ofte oppsug av vann fra grunn(kappilæroppsug).

Det mangler topplst på synlig grunnmursplast og plasten er avsluttet ved bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På bakgrunn av fuktsøk og målinger med protimeter fuktsøkingsinstrument samt synlige observasjoner av saltutslag og svertesopp i kjelleren anbefales det at eksisterende dreneringsystem erstattes med nytt.

Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er i hovedsak nedgravd og skjult og tilstanden vurderes derfor i hovedsak utifra alder samt synlige observasjoner. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20-60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Montering av topplst for å unngå inntrengning av vann med skader som konsekvens anbefales.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Grunnmursplast uten topplst.



Grunnmursplast uten topplst.



Synlige fuktmerker i kjeller.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tiltak er å observere over tid for og se etter negativ utvikling. Ved eventuelt redrenering er det naturlig at reparasjoner blir utført.

Tilstandsrapport



Innvendig sprekk i grunnmur.



Innvendige riss i grunnmur.



Utvendig sprekk i grunnmur.



Utvendig sprekk i grunnmur.

TG 2 Terrenghold

Hovedsaklig flat tomt opparbeidet med busker, diverse beplantning, plenområder og gruslagt oppkjørsel.

Vurdering av avvik:

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

Terrenjustering anbefales slik at vann ledes bort fra bygningsmassen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vann fra Årnes Vannverk.

Selgers opplysninger: Avløp og vann: Alt av avløp er nytt i hele huset, her var det gammel soil som var tett, så alt er nytt helt fra bad og kjøkken og helt ut til ny stakeum ute.

Lp Eiendom er godkjent for ADK, så vi har stått for utvendig avløp.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Tilbygget bod med utvendig adkomst.



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bod fra ukjent årstall oppmålt til å ha en innvendig gulvflate på 5 m². Gruslagt gulvflate. Vegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med takplater.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilliggende garasje.



Anvendelse

Parkering og lagring.

Byggeår

1981

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Tilliggende garasje med gulvflate oppmålt til 29 m². Gulvflate med knust asfalt 2025 i følge selgers opplysninger. Garasjen er malt innvendig i 2025 i følge selgers opplysninger. Trekonstruksjon innvendig kledd med gipsplater. Utvendig stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med takplater fra ukjent årstall. Vippeport. Belysning og stikkontakter er montert.

Kaldtloft over garasje er inspirert fra tilliggende bod. Dette til opplysning.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det ble på befaringstidspunktet observert gipsplater med skader i garasjen. Det er usikkert om dette påvirker eventuelle krav til brann og gasstetthet. Videre undersøkelser anbefales.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

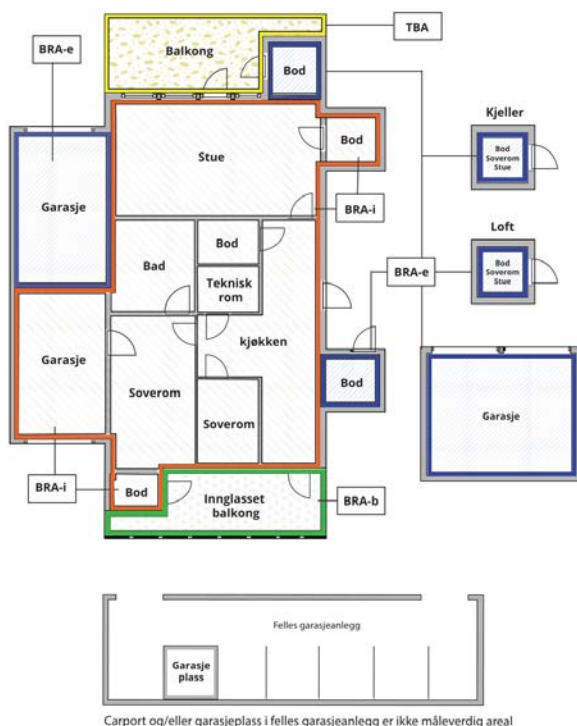
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	58			58	26
1. Etasje	126			126	33
Kjeller	35			35	
SUM	219				59
SUM BRA	219				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Bad, Entré, Gang, Soverom, Stue/kjøkken, TV-stue		
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Kjølerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort omfattende oppgraderinger av boligen i løpet av det siste året. Selger er profesjonell part og har opplyst å inneha all relevant dokumentasjon for utførte arbeider. Bygningssakkyndig har ikke gjennomgått denne dokumentasjonen. Videre undersøkelser anbefales.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Tilbygget bod med utvendig adkomst.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Tilliggende vegg mot garasje er tatt med i boligens bruksareal(BRA-e) og er skjønnsmessig utregnet. Arealet utgjør ca 1 m2.

Tilliggende garasje.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasjerom	

Kommentar

Skillende vegg mellom garasje og hoveddel er tatt med i boligens bruksareal(BRA-e). Arealet dette utgjør er ca 2 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er skader på plater i garasje og det er usikkert om garasjen tilfredstiller krav til brannmotstand og gasstetthet. Utbedring av skader og videre undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lagt tørrasfalt i garasje.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	184	35
Tilbygget bod med utvendig adkomst.	0	6
Tilliggende garasje.	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2025	Tim Roar Fauske	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	167	228		0	1061.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hesteskoen 8

Hjemmelshaver

Lp Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Årnes, Nes Kommune, Akershus Fylke.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Hovedsaklig flat tomt opparbeidet med busker, diverse beplantning, plenområder og gruslagt oppkjørsel.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	
2	25.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet 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 slitasjegrade: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Selger er profesjonell part. Boligen har vært under rehabilitering nylig. Det er ikke utfyllt egenerklæringsskjema for dette objektet. Selger opplyser å inneha all relevant dokumentasjon ifm rehabilitering av boligen. Dokumentasjonen er ikke fremlagt bygningssakkyndig før befaring. Selger var ikke tilstede under befaringen(nøkkelforfaring).

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Årnes	
Oppdragsnr.	
1207250062	

Selger 1 navn
Per Stian Kristiansen

Gateadresse	
Hesteskoen 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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1207250062

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Begge bad er total renover, dvs det er støpt nye gulv på bad med nye varmekabler, ny membran, alt rørapplegg er nytt, nytt el anlegg og det er flislagte bad. Alt utført i 2025, av godkjente håndverker bedrifter.
Arbeid utført av	Lp Eiendom AS, Nvg Rør AS, Elektriker Bekkevold AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt er nytt og ihht forskift.
-------------	-------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av vann og avløp er nytt i hele huset. Avløp er byttet helt ut til ny stakekum, og vannrør er byttet helt til stoppekran i kjeller. Ny varmtvannsbereder monteres i august, og det er nytt rør i rør system. Det monteres vannstopper på kjøkken i august. Det er også montert sluk i kjeller som forhindrer tilbakeslag.
Arbeid utført av	Nvg Rør AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er litt fukt merker på mur i kjeller.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt el anlegg i boligen er oppgradert eller byttet. Gulvvarme kabler i gang og nedre stue er ikke byttet, men regulator/ termostat er byttet. Samsvarserklæring blir ordnet i august av elektriker.
Arbeid utført av	Elektriker Bekkevold AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak lagt over garasje og gang med nye takrenner og snøfangere er utført av Lp eiendom AS. Ny membran og sluk på takterasse er utført av Eidsvoll takteking AS.

Arbeid utført av

Lp Eiendom AS og Eidsvoll takteking AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er utført ny tilstandsrapport Juli 2025 av Rambø AS

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: 1207250062

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1207250062

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
LP Eiendom AS Per Stian Kristiansen	5af3e0187ef7df55fef9260 f5169d888525c588d	24.07.2025 19:39:27 UTC	Signer authenticated by One time code

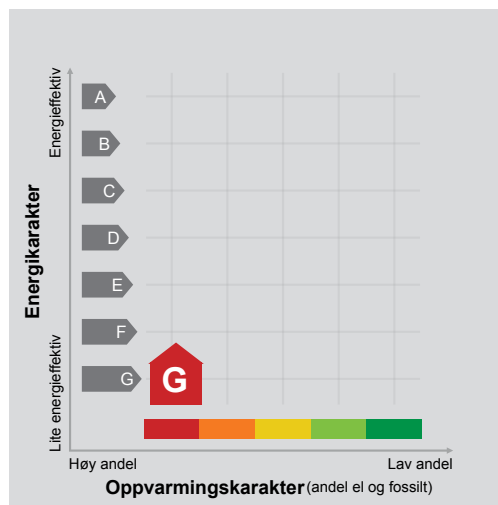
Document reference: 1207250062

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

ENERGIATTEST



Adresse	Hesteskoen 8
Postnummer	2150
Sted	ARNES
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	228
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151503233
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148298
Dato	25.07.2025



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

Hesteskoen 8 - Nabolaget Runni/Østmo - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Runniteiet Linje 451	7 min 0.6 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	22 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Årnes skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	16 min 1.4 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	13 min 8.1 km

Ladepunkt for el-bil

Runnivegen 19	13 min
---------------	--------

«Dette er et rolig, trygt og landelig sted med bygdesenter bare 2km unna. Hvor de fleste fasiliteter finnes.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

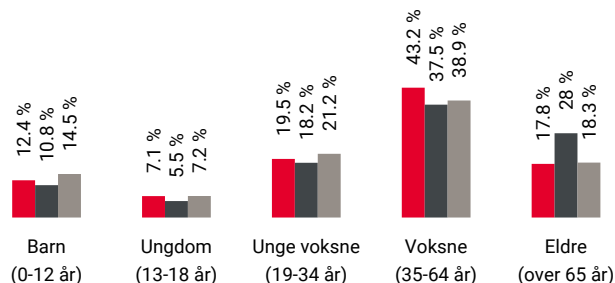
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Runni/Østmo	1 025	493
Årnes	5 153	2 709
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Runni idrettsbarnehage (0-5 år) 94 barn	12 min 1 km
Årnes kulturbarnehage (1-5 år) 102 barn	20 min 1.8 km
Espira Kløverenga barnehage (0-5 år) 93 barn	6 min 3.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Silovegen PostNord	17 min 1.4 km
Bunnpris Årnes Post i butikk	21 min 1.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



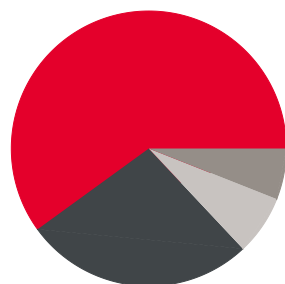
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

⚽	Nye Runni Ungdomsskole	10 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
⚽	Årnes skole - ballbinge	12 min	🚶
	Ballspill	1 km	
🚴	Atletico Neshallen	19 min	🚶
🚴	Spenst Årnes	6 min	🚗

Boligmasse



60% enebolig
27% rekkehus
6% blokk
7% annet

«Mitt nabolag er bra fordi det er barnevennlig, hyggelige naboer og veldig sentralt både til sentrum og turområder»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Årnes

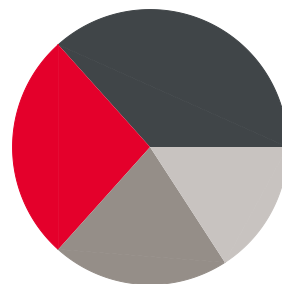
21 min



Vitusapotek Raumnes

20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
21% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



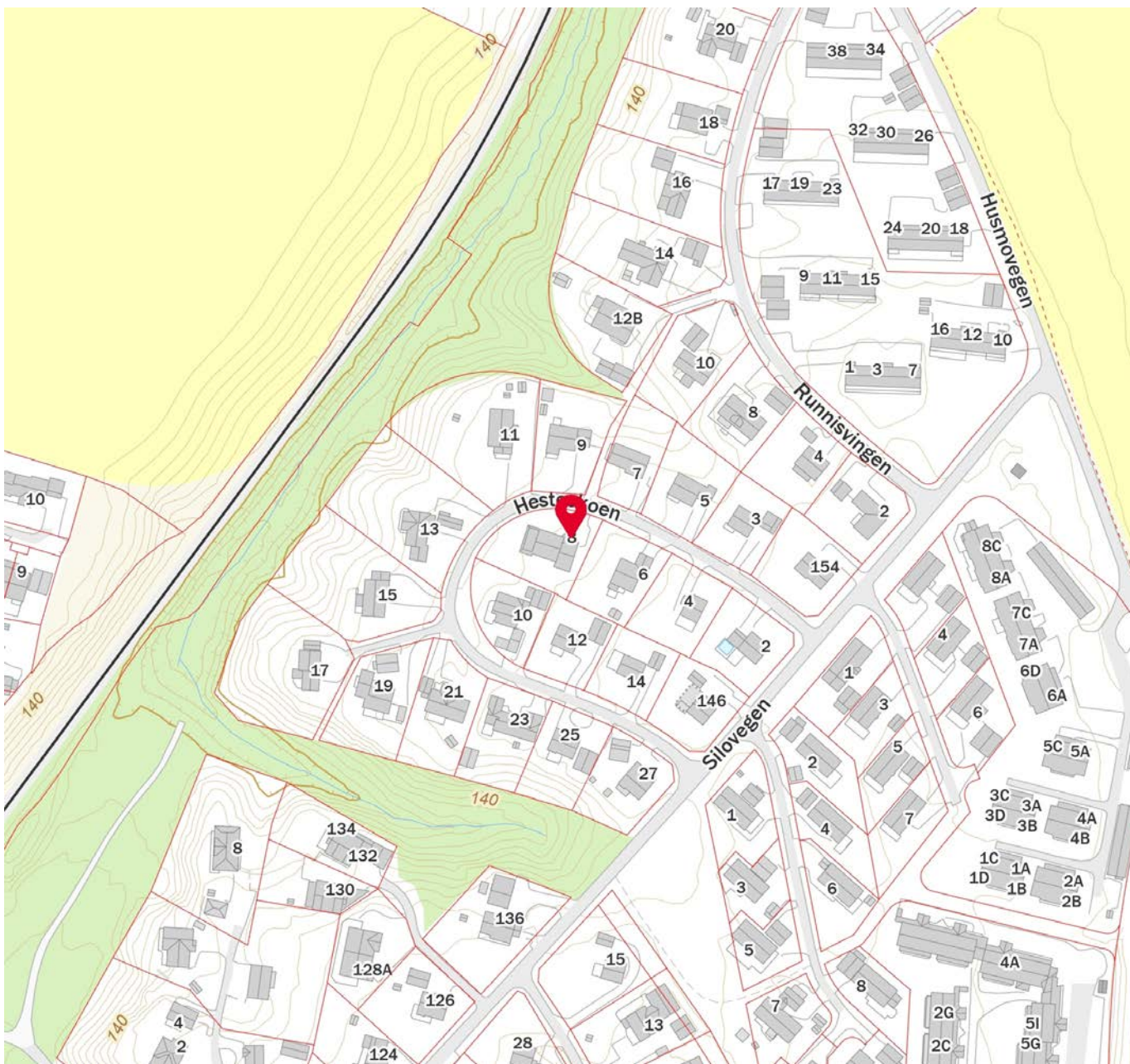
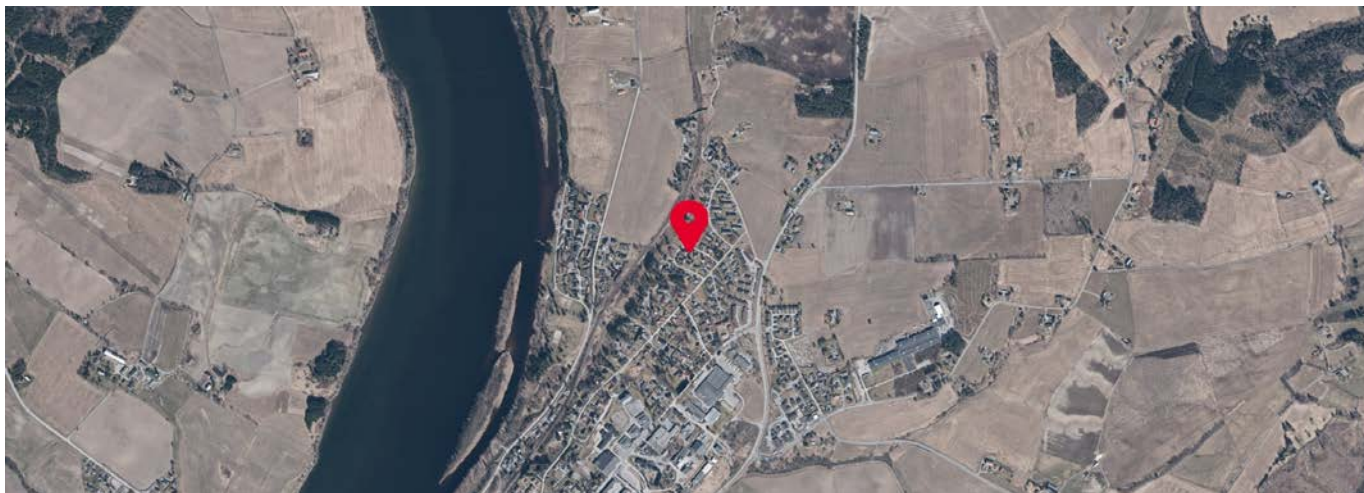
0%

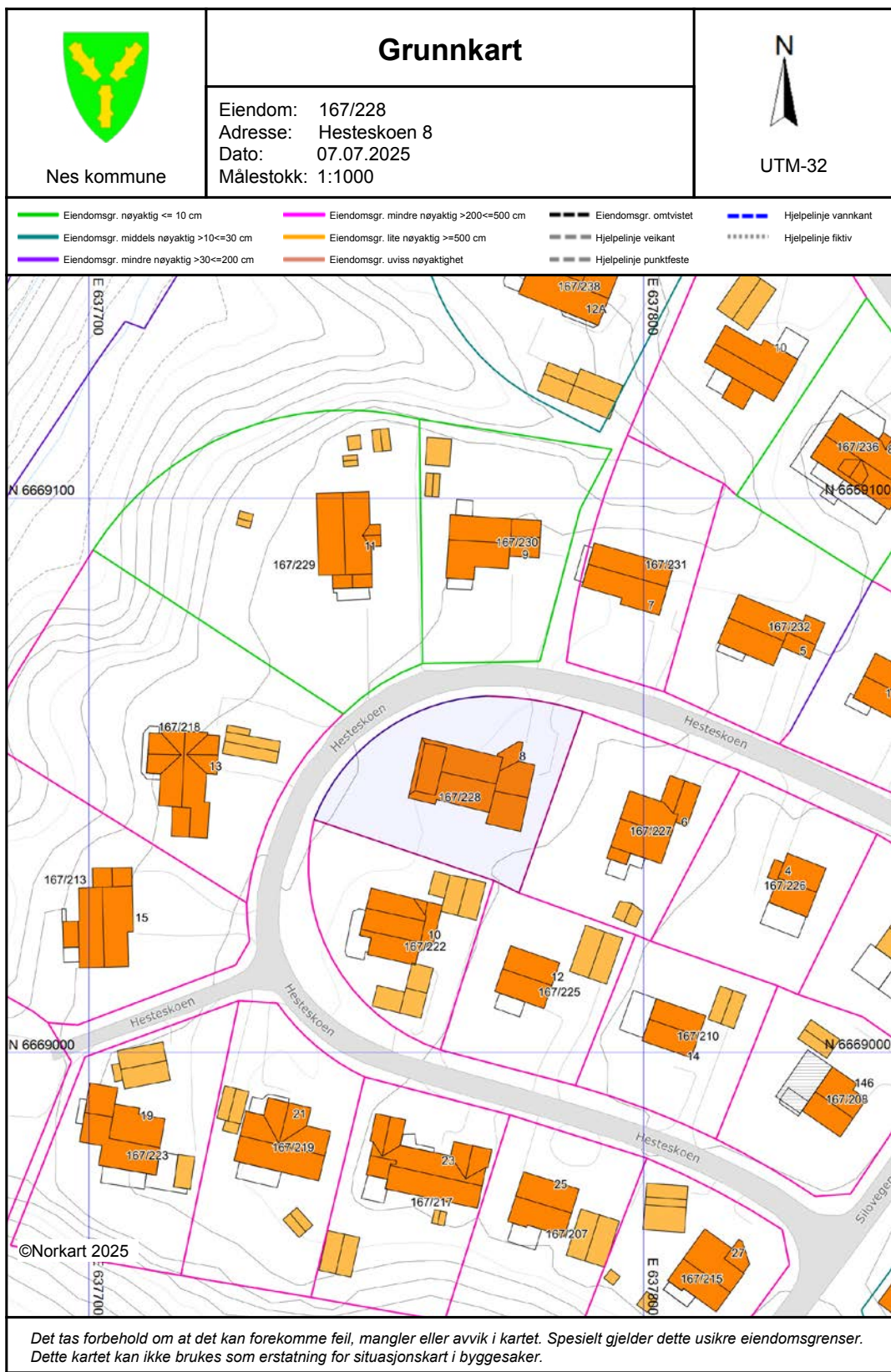
49%

Runni/Østmo
Årnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





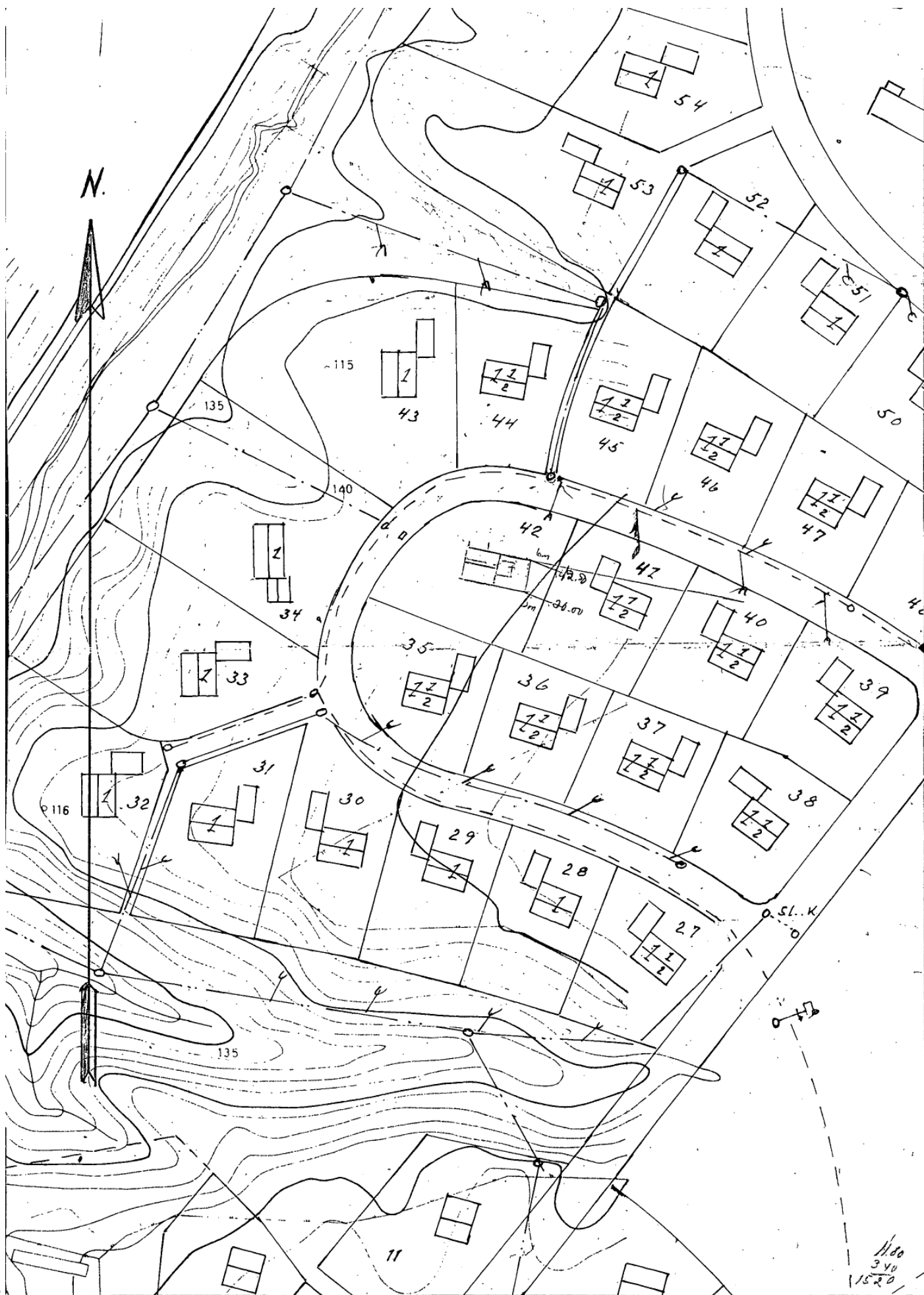


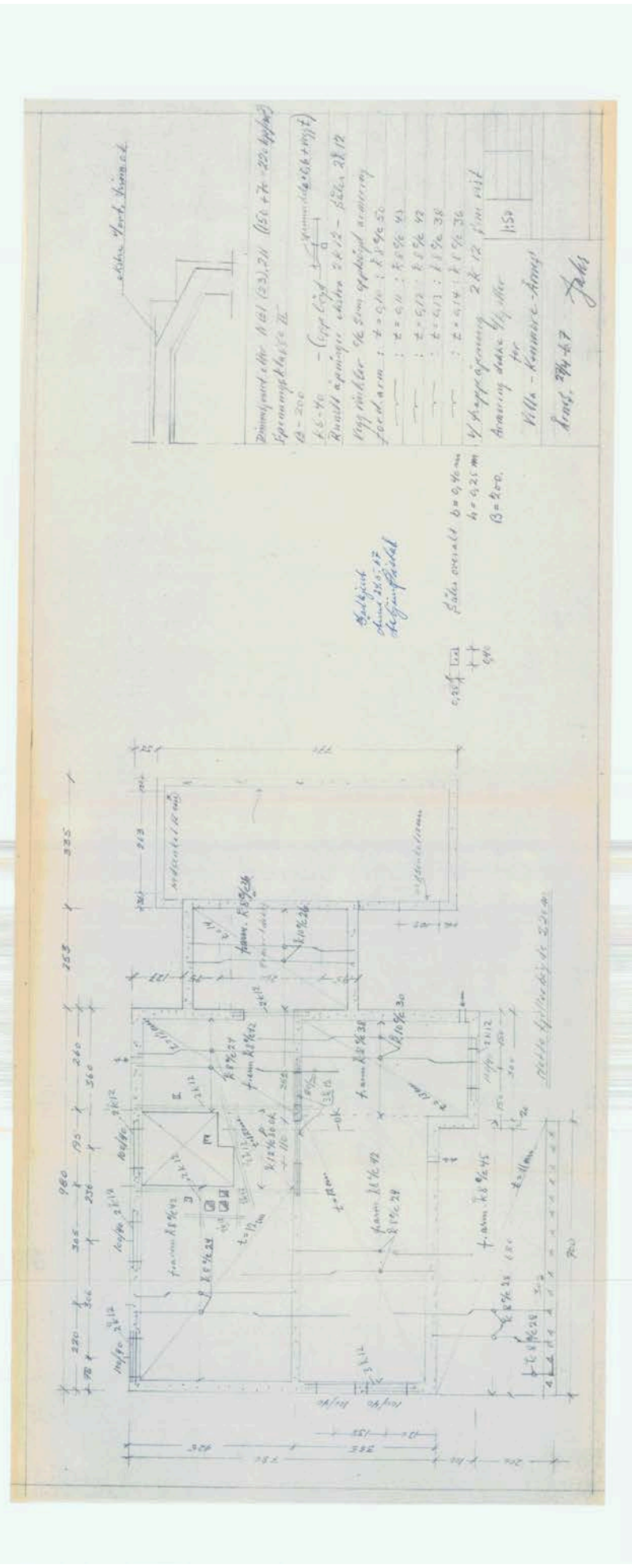
Ortofotorapport for eiendom 3228 - 167/228//

Beste

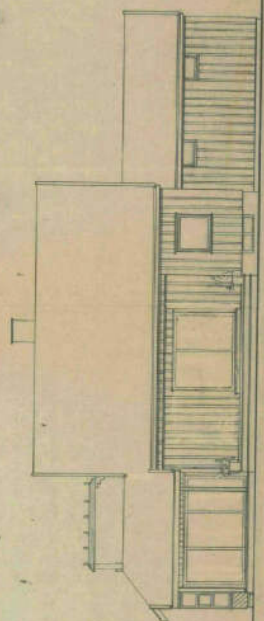


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

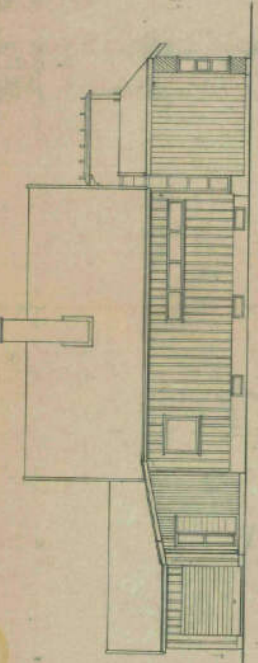




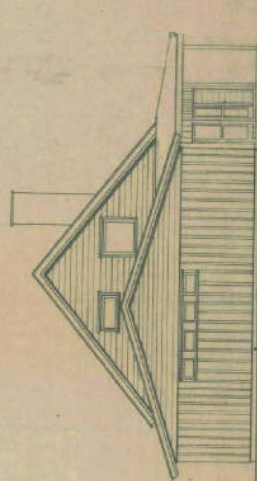




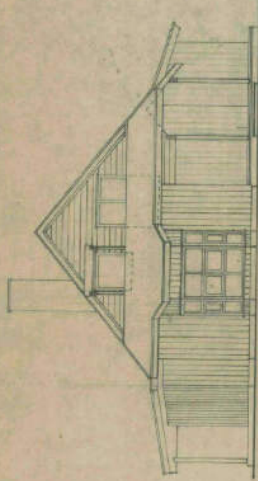
TILBYGG



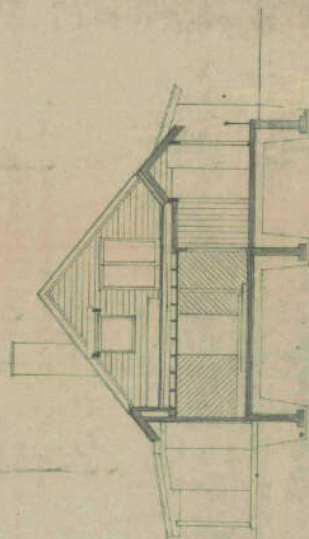
TILBYGG



TILBYGG



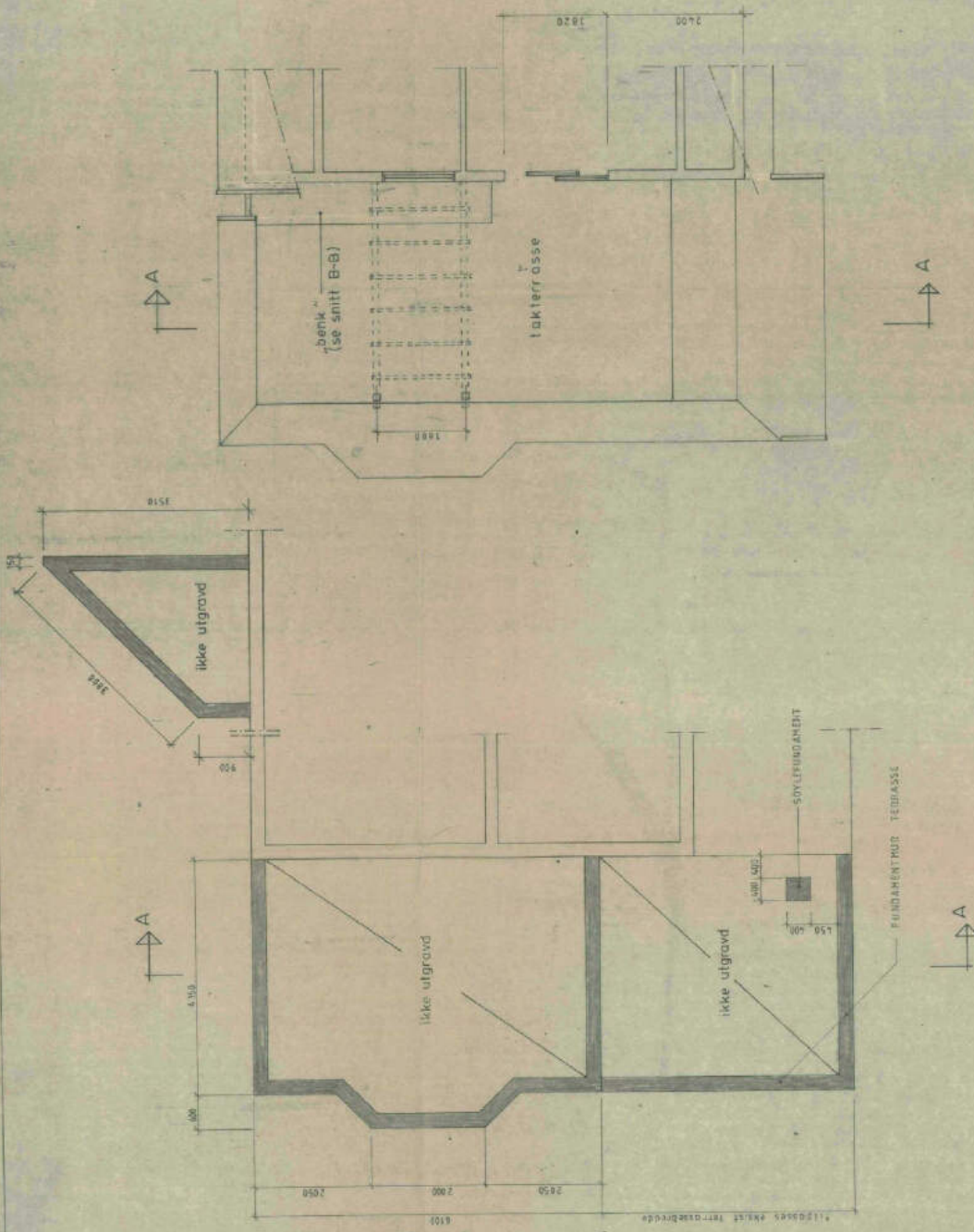
TILBYGG



SNITT A-A

1:100
1:100
1:100

Annie og Wilhelm Bøe. 2150 Årnes. TILBYGG			
FASADER/SNITT	1	1:100	
OLE BJ FOLMO ARKITEKT B.O. 1967 2150 Årnes. 111 001558	SÅK NR. A-162	TEKNIK 3	DATE 21-02-87



Anne og Wilhelm Bøe, 2150 Årnes
TILBYGG

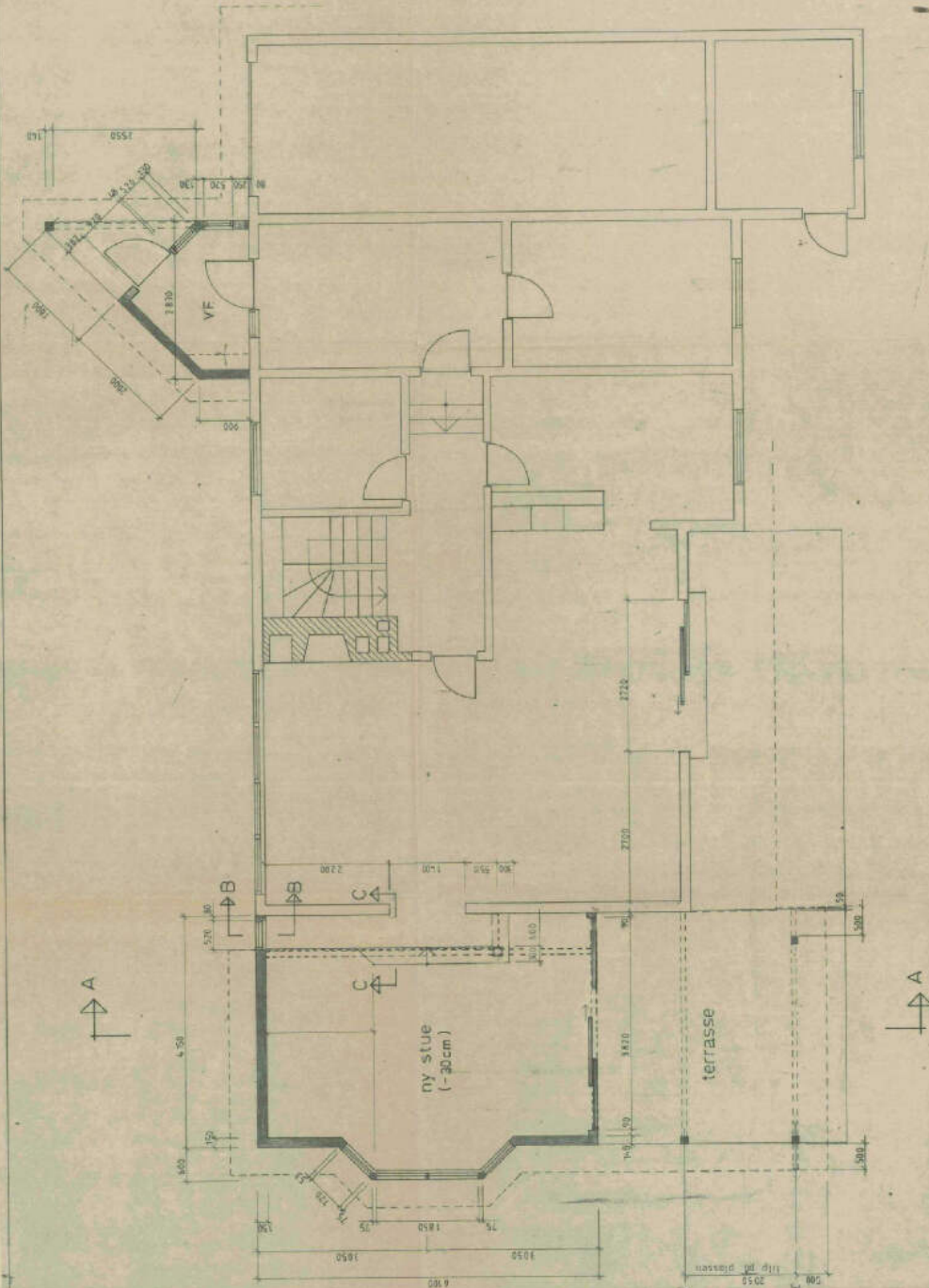
PLAN 2. ETG. / FUNDAMENTPLAN

OLE BJ. FOLMO ARKITEKT MINAL
P. B. 140 2151 Årnes 111 993355

SAK NR. A-162

TOTAL NR. 2

DATE 27-06-87



Prosjekt nr. 102-88
Annie og Wilhelm Bøe, 2150 Årnes
Kontortid: mandag kl. 10-12

ANNE OG WILHELM BØE, 2150 ÅRNES
TILBYGG

PLAN 1 ETG

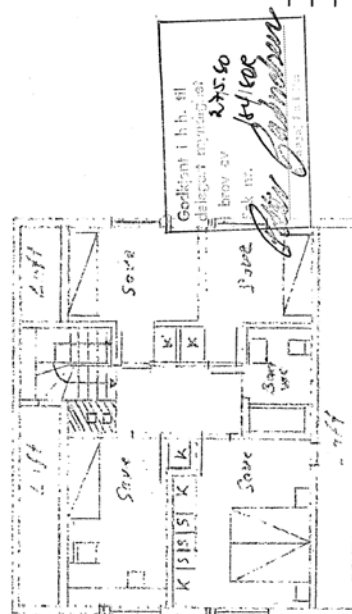
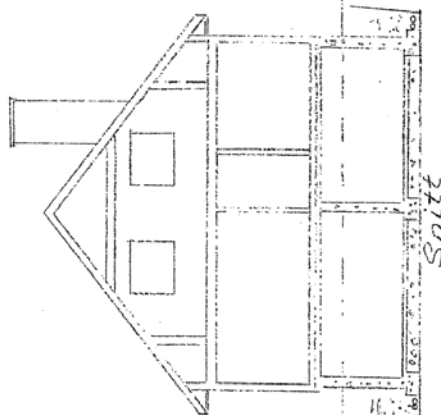
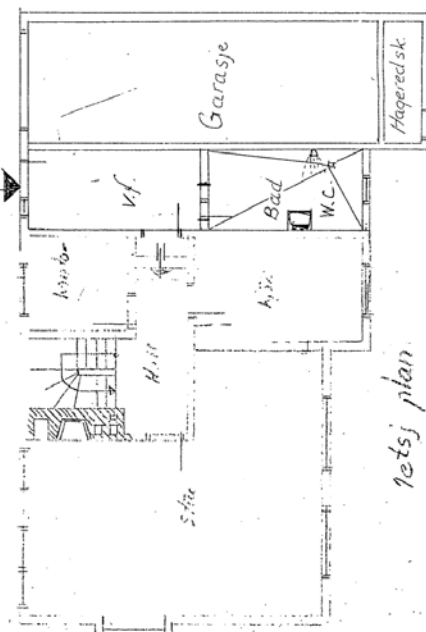
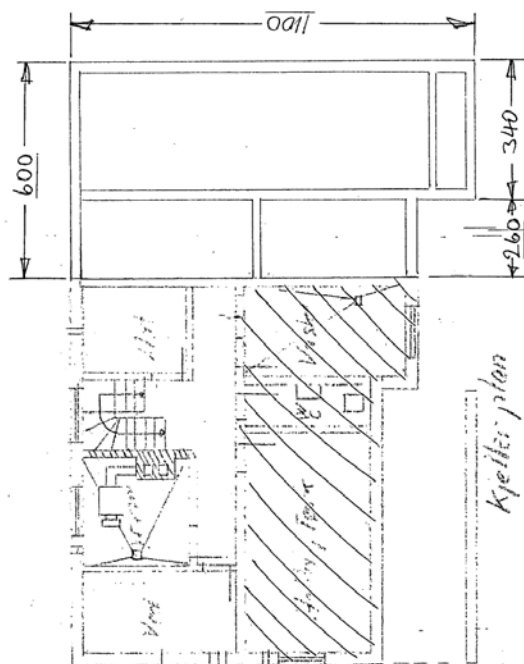
1:50

OLE BJ. FOLMO ARKITEKT MNAL
2.3.183 2150 Årnes

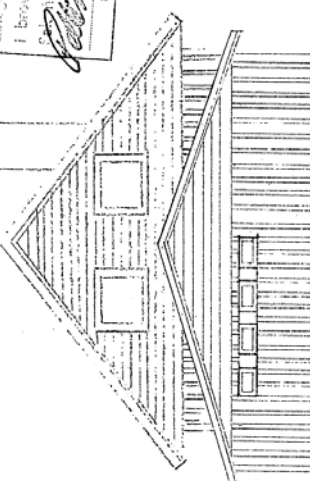
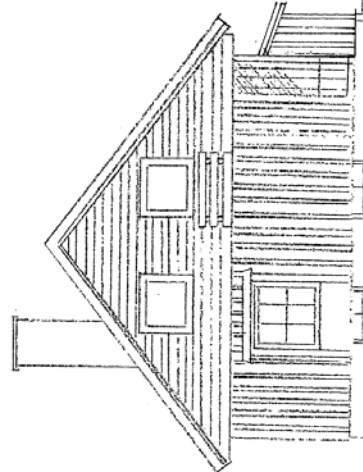
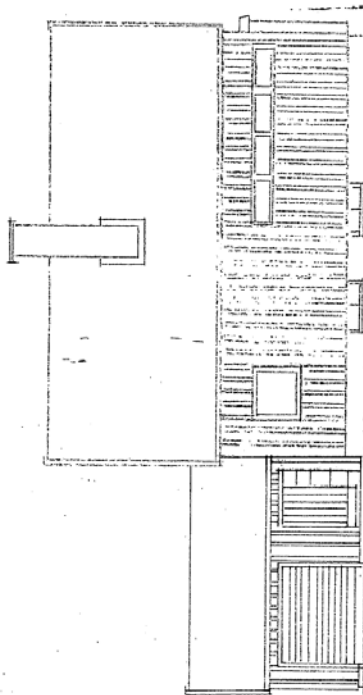
Å-152

1

21-08-88



Målestokk	Tegn.
1:100	Trac.
Enstabling for:	Km.
Kenmore Hesteshoen & Arnes	
Garasje justert Bod i tillegg.	
Formed Fudmoen Arnes.	
Enstabling av:	



Kenmore Hesteshovs 8	Miljøtokk 1:100	Tegn. Trac. Kfr.
Garasje justert Bad i tilegg.	Erstatning for: normal fjuknsen Arnes.	Erstatet av:

(Kommune)

Nes

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Ole Bj. Folmo
2150 Arnes

Byggherre (navn, adresse)

Wilhelm Bøe
Hesteskoen
2150 Arnes

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hesteskoen	167	228		

Deres søknad	Dato	20.08.1987	
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Bolighus		
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.	
	16.09.87	377/87R	
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Arnes	17.01.89	BYGGESAKSSJEF Odd Haugrud byggesakssjef

KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☐ andre	Trygve Johnsen	2170 Fenstad
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Hesteskoen 8		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr Gnr. 167 Bnr. 228		
Arbeidets art Tilbygg	Bygningens art Garasje/Boligbygg	Dato for søknad 13.5.80	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 27.5.80	Sak nr 184/80R
Byggherre Kenmore A/S		Adresse 2150 ARNES		Tlf.
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende Tormod Fjukmoen		Adresse 2150 Arnes		Tlf.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGNINGSSJEFEN I NES

Sted og dato Arnes	Stempel 2150 ARNES	Petter Gabrielsen
		Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggesjefmyndighet	☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12. 79

Nes bygningsråd.

Søk nr. 106/67

Eier: Kommune Tre. 9/6.

Anmelder: _____

Ansvarshavende: Johan Engli

BYGGETILLATELSE

for byggearbeide på g.nr. 167 b.nr. 228 i samsvar med den av Nes bygningsråd i møte den 5. mai 1967 godkjente byggemelding.

Som ansvarshavende for lovlig og fagmessig utførelse av arbeidet er godkjent: Johan Engli

som selv eller ved godkjent stedfortreder skal være tilstede når arbeidet utføres.

Den som bygger har etter bygningsloven under straffeansvar plikt til å melde fra minst 2 dager forut:

Kontrollert den:

- | | |
|--|-------|
| a. Når utstikning av bygning ønskes foretatt | _____ |
| b. Når grunnarbeidet aktes påbegynt | _____ |
| c. Når fundamenteringsarbeidet skal påbegynnes | _____ |
| d. Når drenering er lagt | _____ |
| e. Når armering er lagt, før betongstøpning | _____ |
| f. _____ | _____ |
| g. _____ | _____ |
| h. _____ | _____ |
| i. _____ | _____ |
| j. Når stenderverk er reist, bjelkelag og sperrer lagt | _____ |
| k. Når vegger er isolert | _____ |
| l. Når etasjeskillere er isolert | _____ |
| m. _____ | _____ |
| n. Når dytting av dører og vinduer er foretatt | _____ |
| o. Når oppførelse av større ildsteder skal påbeg... | _____ |
| p. Når puss- og innredningsarbeider skal påbeg. ... | _____ |
| q. Før huset tas i bruk | _____ |
| r. _____ | _____ |
| s. _____ | _____ |

Byggetillatelsen gjelder ikke lenger, hvis arbeidet ikke er påbegynt innen ett år etterat den er utstedt, eller hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 6 mnd. Innstilles arbeidet i mer enn 2 måneder, skal bygningsjefen underrettes før det gjenopptas. Ingen ildsteder må tas i bruk før de er godkjent.

Denne byggetillatelse samt godkjent byggemelding med tegninger, skal alltid foreligge på byggeplassen når arbeidet pågår.

Nes bygningsråd 26/5.67

Byggemelding velapp
påklustet og byggetillatelse Johan Engli

NES KOMMUNE, AKERSHUS

Bygnings- Regulerings- og Oppmålingsvesenet
Kommuneingeniøren

ÅRNES,

U t s k r i f t

av Nes bygningsråds forhandlingsprotokoll hva angår sak 106/67
i møte den 5. mai 1967, hvor 5 av bygningsrådets medlemmer
møtte, dessuten 4 av de møtepliktige.

Runnitomt nr. 42 gnr. 167 bnr. 228.

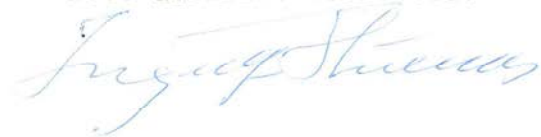
Byggeanmeldelse dat. 20.4.67 fra kontorsjef Kjell Dahl på vegne
av Kenmore Inc., med byggmester Johan Engh som ansvarshavende.
Bygningssjefen har gitt forhåndstillatelse til påbegynnelse av
byggearbeidet ved brev av 27.4.67 på nærmere betingelser.

Bygningssjefens innstilling:

Byggeanmeldelsen godkjennes på de av bygningssjefen i brev av
27.4.67 angitte betingelser.

Vedtak: som innstillingen.

Rett utskrift bekreftes:



Dagbok nr. 1268.11 APR. 1964
Nes sorenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

St. Kr. 25, -

Skjøte.

Undertegnede Nes kommune v/ordfører Sv. Østlie

født _____
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Kenmore Inc. A/S, Årnes

født _____
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Tomt nr. 42 av Runni

g.nr. 167 br.nr. 228 av skyld mk. 0,05 i N e s herred')

matr.nr. _____ i _____ ')

for en kjøpesum stor kr. 2.473,- Totusenfirehundresyttitre----

som er avgjort på omforenet måte.

I kjøpesummen er inkludert betaling for opparbeidet veg til tomten og tilknytning til hovedkloakk.

Det er ikke tillatt å drive utsalgsvirksomhet (forretningsvirksomhet) og håndverksvirksomhet på stedet uten særlig tillatelse fra kommunestyret, likesom det er forbudt å holde husdyr og fjærfe. Alminnelig hundehold er tillatt.

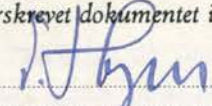
Gjerdeholdet er kommunen uvedkommende, dog skal innhegning av tomten anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet.

Tomten kan bare bebygges med et selvstendig våningshus.

Uthus, garasje m.v. må planlegges samtidig med hovedbygningen og tillates bare bygd når uthuset sammen med hovedbygningen, etter bygningsrådets skjønn, danner et harmonisk hele.

Hvis bygging av våningshus ikke er satt igang innen 2 år fra vedtak om salg ble fattet (19/9-1963) har kommunen rett til å kreve tomten tilbake for samme pris som den er solgt for. Kommunen har i alle tilfelle forkjøpsrett til tomten inntil den er bebygget.

Årnes, den 17. mars 1964.


(Utstederens underskrift)
ordførerVi / jeg bekrefter herved at 
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år. 
(Attesten undertegnes enten av to vitnerligetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesfor-
hold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitnerliget:

1.

2.

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER



*I Aurskog Sparebank har vi hjerte for kundene,
det lokale næringslivet og gode lokalsamfunn.*

**Hos Petter, Torill, Wenche, Laila, Mari, Kristin, Kim, Lars
Roar og Tormod får du personlig og god rådgivning
tilpasset ditt behov og din økonomi.**

**Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde.**

**Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84
på Jessheim.**

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hesteskoen 8
2150 ÅRNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre