

aktiv.



Hunstadvegen 10, 2166 OPPAKER

OPPAKER | Enebolig på stor og solrik tomt | Dobbelgarasje | Landlige omgivelser



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 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Selger: Sigmund Fallet
Kristin Fallet Andersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 244/280 kvm
Tomtstr.: 2004.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 136, bnr. 124
Oppdragsnr.: 1207260021

OPPAKER | Enebolig på stor og solrik tomt | Dobbelgarasje | Landlige omgivelser

Velkommen til Hunstadvegen 10, en enebolig med attraktiv beliggenhet på Opakermoen i Nes kommune.

Boligen er fra 1957 og er fordelt på tre etasjer. Planløsningen inkluderer entré, to stuer, spisestue, kjøkken, tre soverom, to bad og flere boder i kjeller. Uteområdet består av to terrasser målt til totalt 20 kvm med adkomst fra stue. Boligen har behov for oppgraderinger, blant annet på våtrom og drenering, men gir et godt potensial for å skape et hjem tilpasset egne behov.

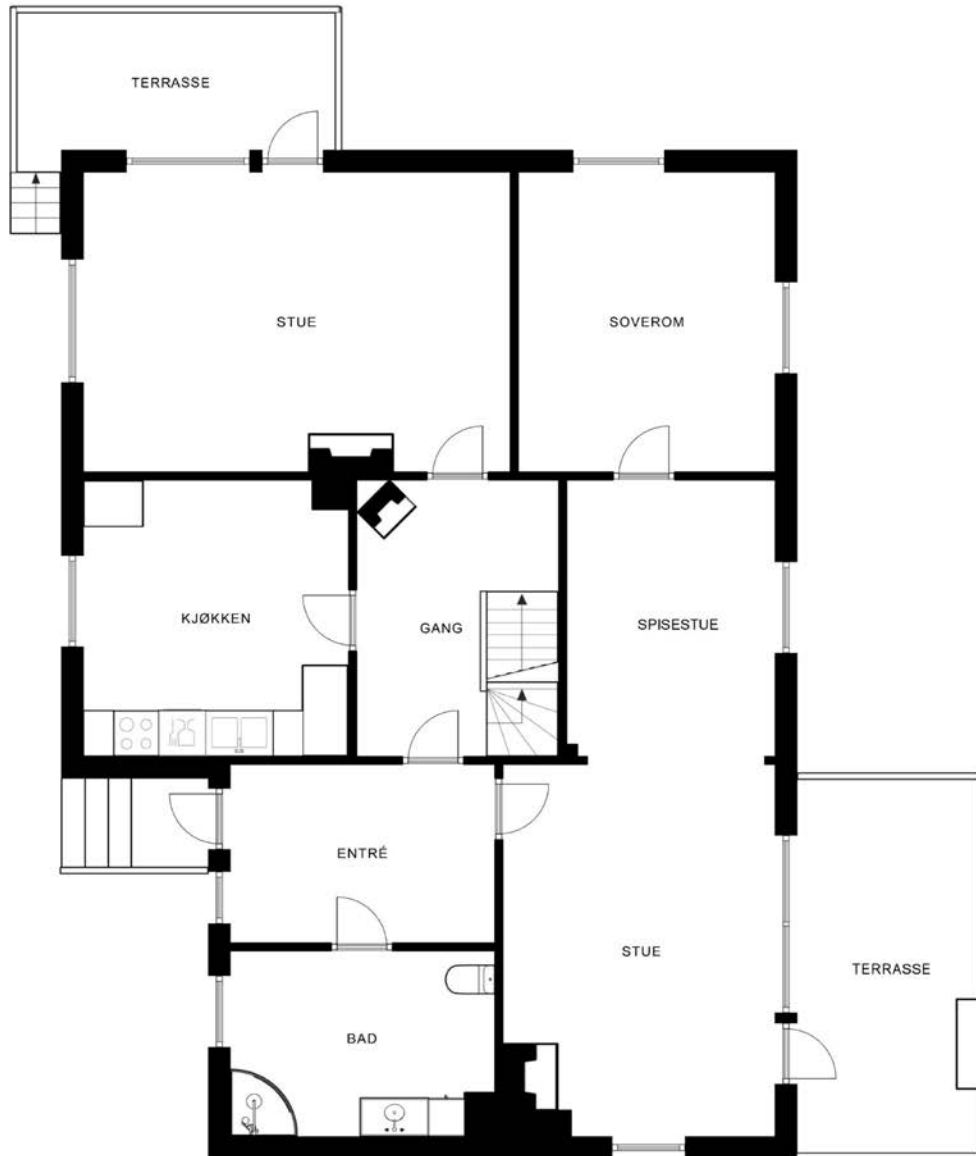
Boligen har parkeringsplass i dobbelgarasje på 36 kvm.

Det er kort avstand til offentlig transport og servicetilbud. For familier er det flere skoler og barnehager i området. Her finner du også nærhet til skog og mark, som gir gode turmuligheter og en rolig atmosfære.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	21
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	81
Energiattest	87
Nabolagsprofil	88
Budskjema	120



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.



Romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og utesko.



Gang.



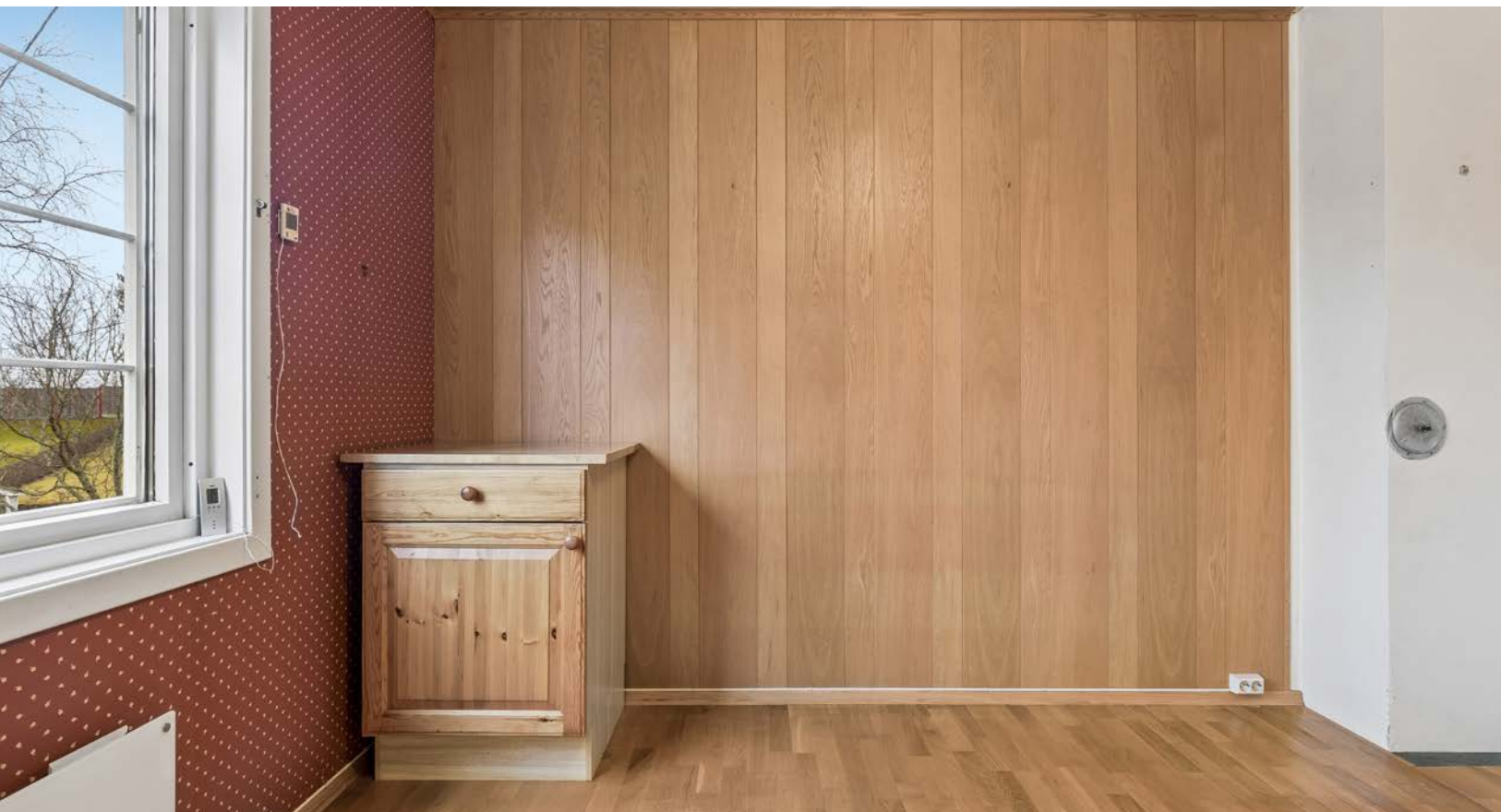
Profilert kjøkken med laminert benkeplate.



Det er fliser og lys mellom over- og underskap.



Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum og det er avsatt plass i innredningen til komfyr og oppvaskmaskin.



Kjøkkenet har god plass til frokostbord med tilhørende stoler.



Boligen ar to romslige stuer hvor begge har lekre peiser.



Det er utgang til en terrasse målt til 8 kvm fra stuen.



I spisestuen er det god plass til spisebord med tilhørende stoler.



Stuen har en forlengelse mot spisestuen.



Boligens andre stue har en pen peishjørne.



I stuen er det monteret en varmepumpe, samt er det adgang til en romlig terrasse fra stuen.



Terrassen er målt til 12 kvm.



Terrassen har direkte adgang til hagen.



Soverom i 1. etasje.



Flislagt baderom med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.



Flislagt baderom med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.



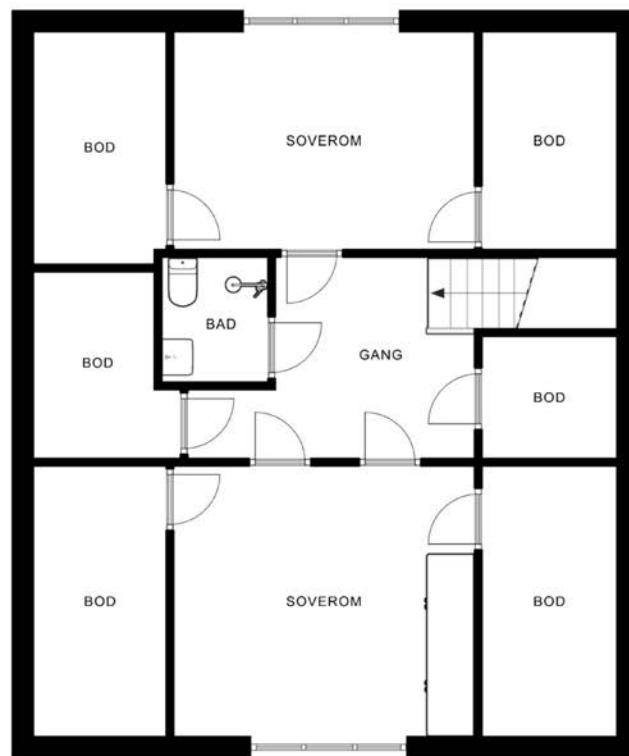
Bad.



Gang.



Gang.



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.



Det er to soverom i 2. etasje.



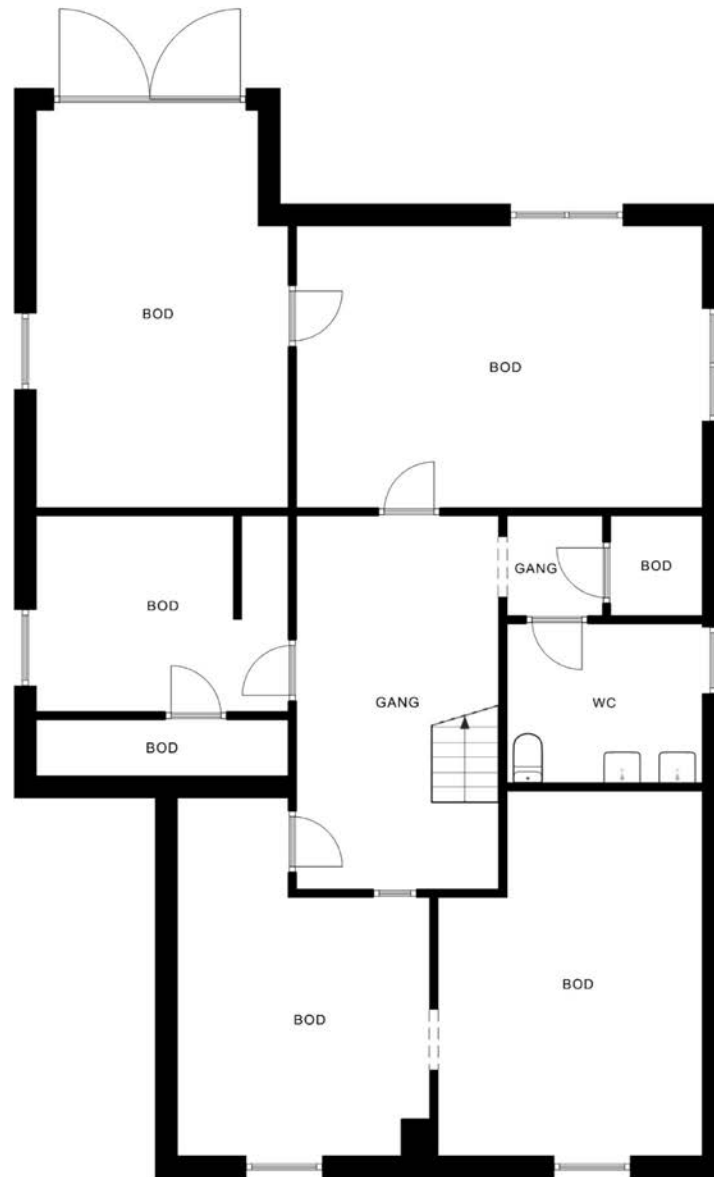
Soverom.



Soverom med innebygde garderobeskap.



Bad med belegg på gulv. Rommet er utstyrt med toalett, servant og dusj.



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.



Kjeller med vaskekjeller og 5 boder.



Kjeller.



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



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 244 kvm

BRA - e: 36 kvm

BRA totalt: 280 kvm

TBA: 20 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 101 kvm Vaskekjeller og 5 boder

1. etasje

BRA-i: 108 kvm Entré, gang, kjøkken, spisestue, 2 stuer, soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 35 kvm Gang, 2 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm Terrasse- og balkongareal

Dobbelgarasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 kvm Dobbelgarasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fra 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

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

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

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

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

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen, det er avvik på tegninger ut fra rominndeling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2004.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hunstadvegen 10, Opakermoen, med kort avstand til offentlig transport og servicetilbud. Nærmeste bussholdeplass, Hunstadvegen, er kun 2 minutters gange unna, og Årnes stasjon ligger 12 minutter unna med bil. Det er også god tilgang til Oslo Gardermoen, som kan nås på 31 minutter med bil.

Området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Det er flere skoler i nærheten, inkludert Skogbygda skole (9 minutter unna med bil), Fenstad skole (10 minutter unna med bil), og Vormsund ungdomsskole (4 minutter unna med bil). For videregående opplæring er Nes videregående skole og Hvam videregående skole tilgjengelige innen henholdsvis 11 og 14 minutter unna med bil.

Dagligvarebutikker som Coop Extra Vormsund og Kiwi Vormsund ligger 7 minutter unna med bil, og området har også tilgang til sportstilbud som Funnefoss stadion og Vormsund barneskole for ballspill. For barnefamilier er det flere barnehager i nærheten, inkludert Espira Opaker barnehage og Vormsund barnehage.

Området har gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er lite støy i området, noe som gir en behagelig atmosfære for beboere.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Gunnar Lien Mårdalen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1957, med et tilbygg fra 1973. Bygningen har en mursteinspipe.

Fundamenteringen består av et støpt dekke på grunn.

Grunnmuren er utført med murte kjellervegger.

Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med utvendig stående bordkledning.

Taket har en sperrekonstruksjon og er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp er utført i stål/blekk.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag og betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass, samt en malt hovedytterdør og balkongdør i tre.

Eiendommen har to terrasser med adkomst fra stue, samt utvendige trapper til terrasse og inngangsparti. Luftkanaler i eternitt er registrert.

Terrassene er målt til 20 kvm totalt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Utvendige trapper

Beskrivelse: Utvendige trapper til terrasse og inngangsparti.

Avvik: Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Konstruksjonene har omfattende skjevheter som følge av manglende vedlikehold og/eller svikt i fundamentering eller grunnforhold.

Innvendig > Rom Under Terreng

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

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning. Årsaken til fuktgjennomtrengingen kan være kapillærsug, feil konstruksjon med varme og kalde soner, samt svekkelse i dreneringen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Beskrivelse: Innvendige vannledninger er av kobber.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er kort gjenværende levetid på de innvendige vannledningene, og rørene er av eldre og utidsmessig type.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Beskrivelse: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannsberederen har begrenset forventet brukstid grunnet høy alder. I henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg skal nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet. Dette kravet ble innført i 2010 for beredere over 2000 watt, og endret til 1500 watt i 2014.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Beskrivelse: Dreneringen er fra 1957. Ukjent drenering/type drenering.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Dreneringen er av eldre dato, og det er manglende vedlikehold samt utskiftninger av drensledninger og drenerende masser. Det er registrert fuktmerker og saltutslag på grunnmurens innside, samt saltutslag og fuktmerker innvendig i boligen. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon og levetid. Mulige årsaker til fuktproblematikken kan være feil på dreneringen eller kapillært oppsug.

Tomteforhold > Terrengforhold

Beskrivelse: Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Avvik: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrengtet har ikke tilfredsstillende fall fra boligen rundt hele huset. Det anbefales at terrengtet rundt boligen har et fallforhold på minimum 1:50, minst 3 meter ut fra grunnmur/hus, for å lede vann bort fra bygningen og redusere risikoen for fuktinntrengning.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell

Beskrivelse: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit profilert innredning.

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til bruk og utførelse. Det er høy usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand, og sluket er av eldre type. Dette medfører økt risiko for fuktskader.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell

Beskrivelse: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad med beleg på gulv, toalett, servant og dusj.

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

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til bruk og utførelse. Det er høy usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand, og sluket er av eldre type. Dette medfører økt risiko for fuktskader.

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell

Beskrivelse: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskekjeller med fliser på gulv, fliser delevis på vegger. Toalett, servant, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

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

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til bruk og utførelse. Det er høy usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand, og sluket er av eldre type. Dette medfører økt risiko for fuktskader.

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, murvegger. Hulltaknig ikke utført. Andre undersøkelser er utført med egnet utstyr for fuktsøk.

Avvik: Det er registrert flassing på puss samt høyt fuktnivå i veggene.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking

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

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler. Skjulte forhold kan ikke observeres. Vurderingen omfatter ikke materialtesting eller funksjonskontroll. Jevnlig tilsyn anbefales. Det er registrert eldre- og værslitasje på taktekingen som følge av manglende vedlikehold, værpåkjening og naturlig aldring.

Utvendig > Nedløp og beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Avvik: 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. Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato og har synlig slitasje som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Beskrivelse: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Eldre stamme. Ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik. Stedvis værslitt kledning grunnet manglende vedlikehold.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonen er fra byggeåret, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det er registrert slitasje som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Utvendig > Vinduer

Beskrivelse: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Årstall: 1978

Avvik: Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, og det er registrert slitasje på karmen og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning. Punkterte vinduer kan i noen tilfeller være vanskelig å oppdage, da dette ofte først blir synlig ved for eksempel værromslag. Det er også registrert at enkelte rammer mangler, samt at det finnes vinduer med blyglassrammer.

Utvendig > Dører

Beskrivelse: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Avvik: Eldre vinduer og dører har begrenset isolasjonsevne som følge av værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning. Det er også registrert slitasje på pakninger. Punkterte vinduer kan i enkelte tilfeller eller værtyper være vanskelig å oppdage, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel værromslag.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse: Terrasse på ca. 8 kvm med adkomst fra stue. Terrasse på ca. 12 kvm med adkomst fra stue.

Avvik: Terrassene fremstår som eldre og værslitte, med skjevheter og andre tegn på slitasje som følge av manglende vedlikehold og påvirkning fra vær og vind.

Utvendig > Andre utvendige forhold

Beskrivelse: Luftkanaler i eternitt er registrert.

Avvik: Eternitt regnes som spesialavfall og må håndteres i henhold til gjeldende regelverk ved eventuell utskifting eller fjerning.

Innvendig > Overflater

Beskrivelse: Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har trepanel og

betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Avvik: Overflatene er slitte som følge av bruk og manglende vedlikehold.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse: Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke. Det er målt høydeforskjeller gjennom boligen. Det er ikke målt bak sofaer, senger, innredninger osv. Det er målt i gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene.

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Årsaken vurderes å være setningsskader samt belastninger fra møbler og løsøre.

Innvendig > Pipe og ildsted

Beskrivelse: Boligen har mursteinspipe. Det anbefales, på spesifikt grunnlag, kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom av godkjent brann- eller feievesen.

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det anbefales at pipe, røykrør og ildsteder kontrolleres spesielt, da dette er viktige bygningstekniske installasjoner hvor feil kan få store konsekvenser.

Innvendig > Innvendige trapper

Beskrivelse: Boligen har lakkerte tretrapper.

Avvik: Trappene er eldre og har synlig slitasje som følge av bruk og manglende vedlikehold.

Innvendig > Innvendige dører

Beskrivelse: Innvendig har boligen finèrdører og heltre dører.

Avvik: Stedvis slitasje på dører er observert. Dette kan skyldes manglende vedlikehold, bruksbelastning eller skjevheter i etasjeskiller.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Beskrivelse: Det er avløpsrør av plast. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det foreligger ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og koblingene er eldre, med nedsatt forventet levetid.

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen symptomer på brudd er observert. Avløpsrørene vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av høy alder og manglende dokumentasjon på utførelse. Dette innebærer økt usikkerhet rundt tilstand og levetid, samt risiko for skjulte skader eller svakheter som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Det

foreligger heller ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og tilhørende koblinger er eldre, med redusert forventet levetid.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Beskrivelse: Boligen har naturlig ventilasjon.

Avvik: Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Den naturlige ventilasjonen vurderes å ikke fungere optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Beskrivelse: Det er installert varmepumpe.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse: Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren er av eldre betong og har områder med flassing. Det er observert at betongen kan ha redusert kvalitet. Mulige årsaker til dette er setninger, bevegelser i konstruksjonen eller trykkbelastning mot muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse: Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsrør fra ca. 2020 iflg. rekvirent.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger er basert på informasjon fra rekvirent vedrørende alder. Ledningsnett er av eldre dato og vurderes å ha redusert gjenværende brukstid.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Avvik: Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltakingen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen, og skader i andre deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og resterende forventede brukstid.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Beskrivelse: Profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med stedvis slitasje.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Beskrivelse: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avvik: Ventilatoren er av eldre dato og har redusert forventet restlevetid.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Avvik: Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltakingen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og resterende forventede brukstid. Det anbefales å være oppmerksom på at det kun er foretatt hulltaking i gang, og at øvrige deler ikke er undersøkt.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har kjennskap til eiendommen. Boligen selges med fullmakt.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Våtrom, tak og fasade:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Bad i 2. etg. er i dårlig forfatning og ikke tilrådelig å dusje i

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje:

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Beskrivelse: Ser at det er fukt i kjeller. Må ny drenering til.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskrivelse: Fukt i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Beskrivelse: Sølvkjede

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner:

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Brauter og Moen, 2020

Beskrivelse: Koblet til offentlig kloakk

Eiendommen og omgivelsene:

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Påbygg av hus ca år 1974.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Ble søkt på vanlig måte den gang.

Generelt:

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Eiendommen har veirett over naboeiendommen. Ligger en dreenskum til naboeiendommen utenfor garasjen.

Innhold

Bruksareal

1. etasje: BRA-I 108 kvm. Entré, gang, kjøkken, spisestue, 2 stuer, soverom og bad.

2. etasje: BRA-I 35 kvm. Gang, 2 soverom og bad.

Underetasje: BRA-I 101 kvm. Vaskekjeller og 5 boder

Terrasse- og balkongareal

1. etasje: 20 kvm. Terrasse- og balkongareal

Dobbelgarasje: BRA-E 36 kvm.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Profilert kjøkken med laminert benkeplate. Det er fliser og lys mellom over- og underskap. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum og det er avsatt plass i innredningen til komfyr og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme. Rommet er utstyrt med toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er hvit profilert innredning.

Bad 2. etasje:

Bad med belegg på gulv. Rommet er utstyrt med toalett, servant og dusj.

Vaskekjeller:

Vaskekjeller med fliser på gulv og delvis fliser på vegger. Rommet er utstyrt med toalett, servant, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, furu, fliser og betong.

Vegger: Trepanel, fliser og betong.
Himling: Malte plater og trepanel.
Overflatene er slitte.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe: Det er installert varmpumpe.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Elektrisk anlegg: Automatsikringer, skap plassert i gang i 2 etg.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Boligen har en dobbelgarasje med et bruksareal på 36 kvm.

Radonmåling

Det er ikke montert radonsperre, og det er heller ikke utført tiltak eller målinger.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmepumpe, vedovn og gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 187 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.¹

Totalt beløp for kommunale avgifter, medregnet eiendomsskatt er 22 372 kroner.

Eiendomsskatt

Kr 2 185 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Nes kommune på 1,8 promille. Betales gjennom kommunale avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 259 240 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 036 961 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 136, bruksnummer 124 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:

3228/136/124:

12.03.2026 - Dokumentnr: 286317 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

Elektronisk innsendt

05.08.1955 - Dokumentnr: 2045 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:136 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1466201 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:136 Bnr:124

01.01.2024 - Dokumentnr: 252355 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:136 Bnr:124

08.08.1978 - Dokumentnr: 4881 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3228 Gnr:136 Bnr:107

Heftelsene omhandler registrering av grunn, omnummerering ved kommuneendring og bestemmelse om veg.

- Eiendommen Vårli, gnr. 136, bnr. 124 skal ha rett til tidligere anlagt veg over bnr. 107 i grensen mot Flataker, gnr. 136, bnr. 65. Vegbredden inklusiv grøfter begrenses til 6 meter.

Det vil før overtagelse bli tinglyst vegrett over naboeiendommen - vegrett blir på ca 4 meters bredde og det blir eier av Hunstadvegen 10 sitt ansvar i forhold til vedlikehold osv for vegen.

Det vil også bli tinglyst rettighet for Hunstadvegen 12 for tilgang til 2 kummer som er plassert ved innkjøring til garasjen på Hunstadvegen 10. Konferer megler vedr dette.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.04.1976. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: rekkverk på begge sider av hovedinngangstrapp, beslag på røykpipe topp. Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen (beskriv /tilpass teksten ved behov).

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

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.04.1976.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Adkomst fra Eurtopavei 16 og videre inn på privat vei.

Eiendommen Vårli, gnr. 136, bnr. 124 skal ha rett til tidligere anlagt veg over bnr. 107 i grensen mot Flataker, gnr. 136, bnr. 65. Vegbredden inklusiv grøfter begrenses til 6 meter.

Det vil før overtagelse bli tinglyst vegrett over naboeiendommen - vegrett blir på ca 4 meters bredde og det blir eier av Hunstadvegen 10 sitt ansvar i forhold til vedlikehold osv for vegen.

Det vil også bli tinglyst rettighet for Hunstadvegen 12 for tilgang til 2 kummer som er plassert ved innkjøring til garasjen på Hunstadvegen 10. Konferer megler vedr dette.

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

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

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Det er registret to målernummere på eiendommen 8SEN0122170338 og 54017579.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan G/S-veg Nes kirke - Opaker skole (plan-ID 023603050). Dette er en eldre reguleringsplan. Eiendommen berøres av delarealer regulert til midlertidig trafikkområde, annen veigrunn, landbruksområde og frittliggende småhusbebyggelse. Ikrafttredelse 22.04.2004

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036, ikrafttredelse 19.03.2024. 2002 kvm er i kommuneplanen avsatt til nåværende LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, og 3 kvm er avsatt til nåværende Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer).

Eiendommen berøres av hensynssone for ras- og skredfare i henhold til kommuneplankartet.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunal informasjon

Boligselgerforsikring

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

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 245,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger og takst/tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Oppdragstaker


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

Salgsoppgavedato

01.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hunstadvegen 10, 2166 OPPAKER

 NES kommune

 # gnr. 136, bnr. 124

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 244 m²



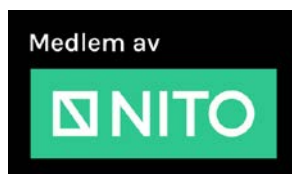
Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 11483-1985

Eiendomsverdi ref nr: EQ5372

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningens alder og generelle tilstand

Som følge av alder har bygningen og bygningsdelene fra oppføringstidspunktet redusert teknisk tilstand og restlevetid. Boligen er oppført med byggemetoder og materialvalg som var vanlige på oppføringstidspunktet. Det bemerkes at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og energiøkonomi er betydelig strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

Våtrom og innvendig tilstand

Våtrommene fremstår som eldre og/eller utidsmessige, og oppussing eller rehabilitering må påregnes. Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Disse vurderes i hovedsak å være relatert til alder, bruk og forventet levetid.

Til tross for enkelte avvik og et visst behov for oppgraderinger, fremstår boligen generelt med et normalt godt helhetsinntrykk i forhold til alder og byggetid.

Informasjonsgrunnlag og øvrige forhold

All informasjon om eiendommen og bygget er oppgitt av rekvirenten. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger som tilsier at det foreligger skader, lekkasjer eller problemer knyttet til skadedyr, maur eller lignende. Det må imidlertid anses som påregnelig at det kan forekomme mus e.l. i bygninger i vinterhalvåret.

For ytterligere informasjon og øvrige bemerkninger vises det til egne premisser, byggebeskrivelser og respektive tilstandsgrader i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG [Gå til side](#)

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

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 8 m² med adkomst fra stue.

Terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue.

Utvendige trapper til terrasse og inngangsparti.

Luftkanaler i eternitt er registrert.

INNVENDIG [Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

Boligen har mursteinspipe.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Boligen har lakkerte tretrapper.

Innvendig har boligen finérdører og heltre dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

1 etg.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit profilert innredning.

2 etg.

Bad med belegg på gulv, toalett, servant og dusj.

Kjeller.

Vaskekjeller med fliser på gulv, fliser delvis på vegger. Toalett, servant, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskum og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Automatsikringer, skap plassert i gang i 2 etg.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1957.

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsrør fra ca. 2020 iflg. rekvirent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	280 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	244 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

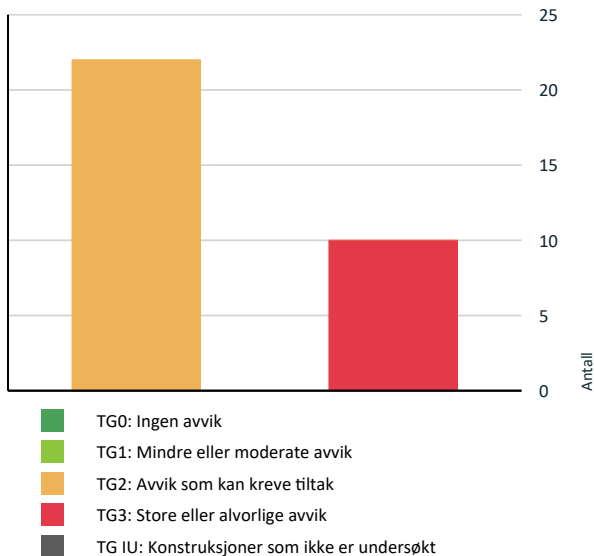
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen, det er avvik på tegninger ut fra rominndeling.

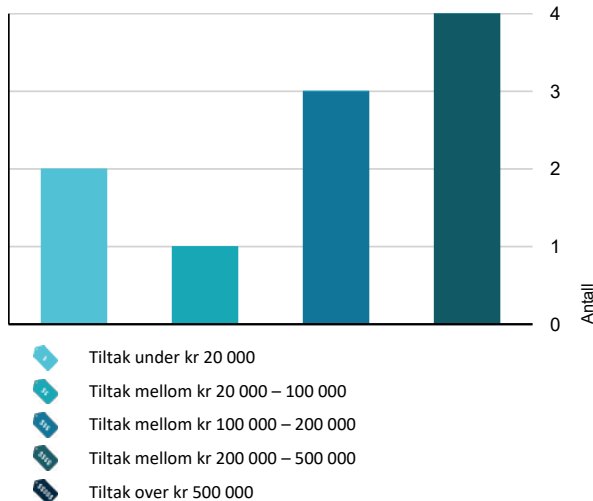
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerket viser energitilstanden for bygningen, basert på hvor mye energi bygningen krever gjennom året og hvor stor andel av oppvarmingen som kan dekkes av andre energibærere enn fossil olje og elektrisitet. Energimerket indikerer hvor store energikostnadene blir ved normal bruk.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillt strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

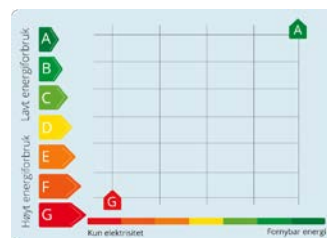
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillt de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår

1957

Kommentar

Iflg. ambitia

Anvendelse

Benyttes til bolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

År	Art	Beskrivelse
1973	Tilbygg	Tilbygget inngangsparti, bad og stue, ca byggeår iflg. Rekvirent.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler. Skjulte forhold kan ikke observeres.

Vurderingen omfatter ikke materialtesting eller funksjonskontroll. Jevnlign tilsyn anbefales.

Det er registrert eldre- og værslitasje på taktekkingen som følge av manglende vedlikehold, værpåkjenning og naturlig aldring.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Videre bør det vurderes å gjennomføre vedlikehold eller utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er registrert slitasje. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Vurdering av avvik:

- 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.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato og har synlig slitasje som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner, nedløp og beslag bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, da synlig slitasje og manglende vedlikehold øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være nedsatt levetid og skader på tilstøtende konstruksjoner. Bygningsdeler kan trenge vedlikehold i løpet av nær fremtid på grunn av alder og avvik.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Eldre stamme. Ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik.

Stedvis værslitt kledning grunnet manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Påregnelig med enkelte råteskader etc. i kledning, vindskier m.m. Eldre stamme samt bordkledning, ved åpning av konstruksjoner kan det registreres ytterligere avvik. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler som forårsaker skader/utgifter.



📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er fra byggeåret, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det er registrert slitasje som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.

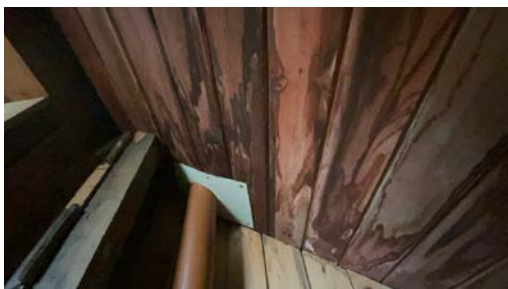
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Det anbefales å forbedre ventileringen av takkonstruksjonen og utbedre påviste fuktskader for å redusere risikoen for videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Det bør også gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, da det ikke kan utelukkes at det finnes ytterligere fuktproblematikk.

Eldre konstruksjoner har økt risiko for skader, og ved åpning av konstruksjonen kan det avdekkes flere avvik. Overvåk forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.



📍 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Årstall: 1978

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, og det er registrert slitasje på karmen og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning.

Punkterte vinduer kan i noen tilfeller være vanskelig å oppdage, da dette ofte først blir synlig ved for eksempel værromslag.

Det er også registrert at enkelte rammer mangler, samt at det finnes vinduer med blyglassrammer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utskiftning av eldre vinduer med stor slitasje for å unngå energitap, lekkasjer og eventuelle følgeskader.

Manglende rammer og blyglassrammer bør også utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.



📍 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer og dører har begrenset isolasjonsevne som følge av værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning. Det er også registrert slitasje på pakninger. Punkterte vinduer kan i enkelte tilfeller eller værtypen være vanskelig å oppdage, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel værromslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene bør følges opp med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold, inkludert utskifting av pakninger og eventuelt glass, for å opprettholde isolasjonsevnen og forlenge levetiden til dører og vinduer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økte varmetap og forkortet levetid på bygningsdelene, samt økt risiko for fuktskader.



📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrasse på ca. 8 m² med adkomst fra stue.

Terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

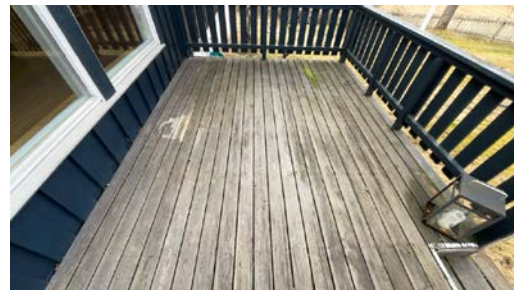
Terrassene fremstår som eldre og værslitte, med skjevheter og andre tegn på slitasje som følge av manglende vedlikehold og påvirkning fra vær og vind.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassene bør vedlikeholdes og eventuelle skader utbedres for å forhindre ytterligere forringelse, råte eller redusert bæreevne.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper til terrasse og inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter som følge av manglende vedlikehold og/eller svikt i fundamentering eller grunnforhold.

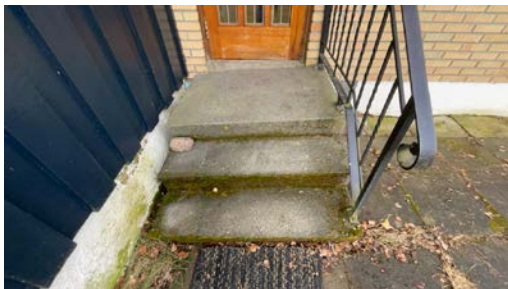
Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Konstruksjonene bør rettes opp eller utbedres for å sikre stabilitet og funksjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er økt risiko for ytterligere setninger, redusert sikkerhet og mulig sammenbrudd av trappene over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Luftkanaler i eternitt er registrert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eternitt regnes som spesialavfall og må håndteres i henhold til gjeldende regelverk ved eventuell utskifting eller fjerning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Luftkanaler i eternitt bør ikke bearbeides eller fjernes uten at det tas nødvendige forholdsregler, da materialet inneholder asbest og regnes som spesialavfall.

Ved håndtering, utskifting eller fjerning må dette utføres av fagpersoner i henhold til gjeldende regelverk for å unngå helseisiko og forurensning.



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene er slitte som følge av bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatene bør pusses opp eller rehabiliteres for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon og estetikk.

Manglende vedlikehold kan føre til redusert brukstid for overflatematerialene, samt økt risiko for plutselige skader og påfølgende utgifter.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke. Det er målt høydeforskjeller gjennom boligen. Det er ikke målt bak sofaer, senger, innredninger osv. Det er målt i gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene.

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.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Årsaken vurderes å være setningsskader samt belastninger fra møbler og løsøre.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen ved manglende utbedring anses som liten, men skjevhetene kan påvirke mulighetene for innredning, plassering av skap og lignende.

Dersom det skal legges nytt gulvbelegg, bør underlaget rettes opp for å unngå oppsprekking og knirk.

Tiltak bør vurderes dersom skjevhetene forverres over tid.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det anbefales, på spesifikt grunnlag, kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom av godkjent brann- eller feievesen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det anbefales at pipe, røykrør og ildsteder kontrolleres spesielt, da dette er viktige bygningstekniske installasjoner hvor feil kan få store konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å kontakte lokalt brann- eller feiervesen for kontroll av pipe og ildsteder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Feil eller mangler ved pipe og ildsteder kan medføre økt risiko for brannutvikling og alvorlige konsekvenser ved pipebrann. Overvåk forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Årsaken til fuktgjennomtrengingen kan være kapillærsug, feil konstruksjon med varme og kalde soner, samt svekkelse i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering i kjelleren, samt utbedre drenering og eventuelle konstruksjonsfeil for å hindre videre fuktgjennomtrenging.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkerte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappene er eldre og har synlig slitasje som følge av bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trappene bør vedlikeholdes eller utbedres for å redusere slitasje og sikre trygg bruk.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for skader, redusert levetid og svekket sikkerhet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører og heltre dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis slitasje på dører er observert. Dette kan skyldes manglende vedlikehold, bruksbelastning eller skjevheter i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres justeringer og oppussing av overflater på dører med slitasje, samt vurderes utskiftning der dette er nødvendig.

Manglende vedlikehold og slitasje kan føre til redusert funksjon, økt slitasje og forkortet levetid på dørene.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

1 etg.

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

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit profilert innredning.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til bruk og utførelse. Det er høy usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand, og sluket er av eldre type. Dette medfører økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til bruk og utførelse.

Det er høy risiko for vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner grunnet usikker tilstand på tettesjikt og eldre sluk.

Oppussing/rehabilitering må påregnes, og bygningsdeler bør kontrolleres mot både tidligere og gjeldende krav.

Kostnadsoverslaget er skjønsmessig anslått, og ytterligere undersøkelser kan gi grunnlag for mer detaljerte tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltakingen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen, og skader i andre deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og resterende forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørkoblinger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

2 etg.

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

Bad med belegg på gulv, toalett, servant og dusj.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til bruk og utførelse. Det er høy usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand, og sluket er av eldre type. Dette medfører økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til bruk og utførelse.

Det er høy risiko for vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner grunnet usikker tilstand på tettesjikt og eldre sluk.

Oppussing/rehabilitering må påregnes, og bygningsdeler bør kontrolleres mot både tidligere og gjeldende krav.

Kostnadsoverslaget er skjønnsmessig anslått, og ytterligere undersøkelser kan gi grunnlag for mer detaljerte tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltakingen kun er en punktviss stikkprøve på et område av konstruksjonen, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og resterende forventede brukstid. Det anbefales å være oppmerksom på at det kun er foretatt hulltaking i gang, og at øvrige deler ikke er undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørkoblinger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

KJELLER > VASKEKJELLER

Generell

Beskrivelse

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

Vaskekjeller med fliser på gulv, fliser delevis på vegger. Toalett, servant, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til bruk og utførelse. Det er høy usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand, og sluket er av eldre type. Dette medfører økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

Det er høy risiko for vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner grunnet usikker tilstand på tettesjikt og eldre sluk.

Oppussing/rehabilitering må påregnes, og bygningsdeler bør kontrolleres mot både tidligere og gjeldende krav.

Kostnadsoverslaget er skjønsmessig anslått, og ytterligere undersøkelser kan gi grunnlag for mer detaljerte tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEKJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, murvegger. Hulltaknig ikke utført. Andre undersøkelser er utført med egnet utstyr for fuktsøk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert flassing på puss samt høyt fuktnivå i veggene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre flassing på puss og redusere fukt nivået i veggene.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre forringelse av konstruksjonen, økt risiko for fuktskader og mulig utvikling av sopp eller mugg.

Kostnad må ses i sammenheng med rom under terreng og drenering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Oppussing eller rehabilitering bør vurderes for å oppgradere kjøkkeninnredningen til dagens standard og funksjonalitet.

Det anbefales å montere komfyrvakt og lekkasjesikring ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader, sopp- og råtedannelse samt brann.

Manglende lekkasjesikring kan medføre store kostnader og skade på bygningskonstruksjonen.

Konsekvensen av dagens tilstand anses som liten utover det estetiske, men manglende sikkerhetstiltak kan gi alvorlige følgeskader.



1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Ventilatoren er av eldre dato og har redusert forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ventilatoren bør vurderes for utskifting, da eldre elektriske installasjoner kan slutte å fungere plutselig, noe som kan føre til økt matos og dårlig inneklima.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Det er kort gjenværende levetid på de innvendige vannledningene, og rørene er av eldre og utidsmessig type.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da det er kort gjenværende levetid og rørene er av eldre og utidsmessig type.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsoverslaget er skjønsmessig anslått, og ytterligere undersøkelser kan gi grunnlag for mer detaljerte tiltak enn det som er omfattet av kostnadsvurderingen. Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og koblingene er eldre, med nedsatt forventet levetid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Ingen symptomer på brudd er observert.

Avløpsrørene vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av høy alder og manglende dokumentasjon på utførelse. Dette innebærer økt usikkerhet rundt tilstand og levetid, samt risiko for skjulte skader eller svakheter som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og tilhørende koblinger er eldre, med redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av både avløps- og vannrør for å redusere usikkerhet rundt tilstand og levetid.

Eldre rør og koblinger bør følges opp med jevnlig kontroll, og utskiftning må påregnes for å unngå plutselige lekkasjer eller rørbrudd, som kan medføre omfattende vannskader og følgeskader på bygningsmassen.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Den naturlige ventilasjonen vurderes å ikke fungere optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for kondens- og fuktskader, spesielt ved oppussing eller rehabilitering.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre elektriske installasjoner kan plutselig slutte å fungere. Det anbefales å utføre service på anlegget i henhold til leverandørens anbefalinger for å redusere risikoen for driftstans og uforutsette kostnader.

Tilstandsrapport



TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen har begrenset forventet brukstid grunnet høy alder.

I henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg skal nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet. Dette kravet ble innført i 2010 for beredere over 2000 watt, og endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet ut på grunn av høy alder og begrenset forventet brukstid, for å unngå risiko for plutselig svikt, lekkasje eller vannskader.

Det bør også kontrolleres at tilkoblingen av varmtvannsberederen er i henhold til gjeldende forskrift for elektriske lavspenningsanlegg, for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer, skap plassert i gang i 2 etg.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og manglende dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1957. Ukjent drenering/type drenering.

Vurdering av avvik:

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

Dreneringen er av eldre dato, og det er manglende vedlikehold samt utskiftninger av drensledninger og drenerende masser. Det er registrert fuktmerker og saltutslag på grunnmurens innside, samt saltutslag og fuktmerker innvendig i boligen. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon og levetid. Mulige årsaker til fuktproblematikken kan være feil på dreneringen eller kapillært oppsug.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og utskiftning av drenering og tilstøtende masser mot grunnmur, da dagens drenering har svært begrenset effekt og det er registrert fuktmerker og saltutslag både på grunnmurens innside og innvendig i boligen.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert bruksmulighet av kjeller/underetasje, samt potensielt økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren er av eldre betong og har områder med flassing. Det er observert at betongen kan ha redusert kvalitet. Mulige årsaker til dette er setninger, bevegelser i konstruksjonen eller trykkbelastning mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Sprekkene bør overvåkes nøye for å avdekke eventuell videre utvikling, og det anbefales jevnlig kontroll av grunnmuren for å unngå større skader eller følgeskader.

Tidspunkt for eventuell utbedring er vanskelig å fastslå, og behovet vil avhenge av bruken av underetasje/kjeller.

Isolering av grunnmur på utsiden anbefales for å redusere risiko for fuktskader og forbedre energieffektiviteten.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Utbedringer må påregnes, da ytterligere skader kan oppstå.



TG 3 Terrenghorhold

Beskrivelse

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra boligen rundt hele huset. Det anbefales at terrenget rundt boligen har et fallforhold på minimum 1:50, minst 3 meter ut fra grunnmur/hus, for å lede vann bort fra bygningen og redusere risikoen for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det er behov for umiddelbare tiltak.

Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget rundt hele boligen, minimum 1:50 i minst 3 meter ut fra grunnmur, for å lede vann bort fra bygningen og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Kostnaden er skjønnsmessig anslått, og ytterligere undersøkelser kan gi grunnlag for mer detaljerte tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsrør fra ca. 2020 iflg. rekvirent.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger er basert på informasjon fra rekvirent vedrørende alder.

Ledningsnettets er av eldre dato og vurderes å ha redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon for å avdekke eventuelle skader eller svakheter i ledningsnettets.

Brudd på vannledninger kan oppstå og lekkasjer kan forekomme, noe som kan medføre store kostnader og risiko for vannskader og forurensning av grunn.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke montert radonsperre, og det er heller ikke utført tiltak eller målinger.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonverdier.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

244 m²/244 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Bad, 2 Stuer, Spisestue, 3 Soverom, Entré, Kjøkken, 5 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

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

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

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

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sliperisvingen 17 ,2166 OPPAKER 127 m ² 2011 2 sov	15-03-2026	4 290 000	4 150 000		4 150 000	32 677
2 Snekkervegen 17 ,2166 OPPAKER 162 m ² 2012 5 sov	23-02-2026	4 700 000	4 470 000		4 470 000	27 593
3 Hunstadvegen 8 ,2166 OPPAKER 159 m ² 1950 4 sov	12-09-2023	4 490 000	4 375 000		4 375 000	27 516
4 Valsevegen 36 ,2166 OPPAKER 128 m ² 2016 3 sov	12-01-2026	4 490 000	4 350 000		4 350 000	26 852
5 Gamle Kongeveg 33 ,2166 OPPAKER 192 m ² 1926 4 sov	15-07-2025	5 190 000	5 150 000		5 150 000	26 410
6 Nes kirkeveg 34 ,2160 VORMSUND 195 m ² 1947 3 sov	17-08-2025	4 990 000	5 500 000		5 500 000	25 000
7 Fiolvegen 12 ,2166 OPPAKER 159 m ² 1986 3 sov		3 990 000	3 750 000		3 750 000	22 455
8 Sandvegen 118 ,2166 OPPAKER 182 m ² 1973 3 sov	26-02-2026	3 500 000	3 350 000		3 350 000	18 407

Kilde :
 Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, antatt sum. Kr. 25 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 25 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 8 050 000

Frdrag (utidmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 4 510 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 3 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 430 000

Frdrag (utidmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 280 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 150 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 700 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 500 000

Beregnet tomteverdi Kr. 500 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 200 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

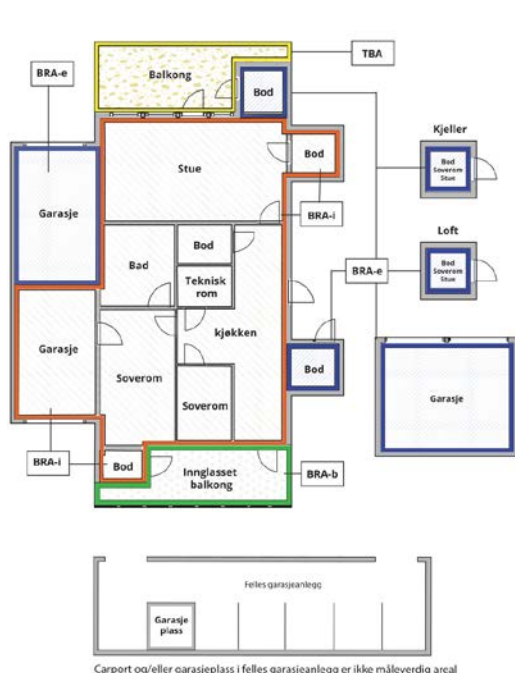
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	108			108	20
2 Etasje	35			35	
Kjeller	101			101	
SUM	244				20
SUM BRA	244				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, bad, stue, spisestue, soverom, entré, stue 2, kjøkken		
2 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, vaskekjeller		

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen, det er avvik på tegninger ut fra rominndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Gunnar Mårdalen Kristin Fallet Andersen	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	136	124		0	2004.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hunstadvegen 10

Hjemmelshaver

Andersen Kristin Fallet, Fallet Sigmund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

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

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

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

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m.

Det er adkomst over nabotomt, det vil bli tinglyst tilkomst til boligen over nabotomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Benyttes til garasje

Byggeår

1982

Kommentar

Iflg. Rekvirent

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasjen er ikke vurdert/inspisert eller tilstandsvurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser. Bygget fremstår med slitasje, det må påregnes oppussing/rehabiliteringer og nærmere undersøkelser av bygningsdeler.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.03.2026	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	19.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	25.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kristin Fallet Andersen

Sigmund Fallet

Boligen

Hunstadvegen 10

2166 Oppaker

3228-136/124/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Bad i 2. etg. er i dårlig forfatning og ikke tilrådelig å dusje i

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Ser at det er fukt i kjeller. Må ny drenering til.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Fukt i kjeller



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Sølvkjede

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Brauter og Moen

Beskrivelse av arbeidet: Koblet til offentlig kloakk

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Påbygg av hus ca år 1974

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ble søkt på vanlig måte den gang

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Eiendommen har veirett over naboeiendommen.
garasjen.

Ligger en drengskum til naboeiendommen utenfor



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Hunstadvegen 10, 2166 OPPAKER

Dato for energimerking

25.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-274786

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

151534414

Gårdsnummer

136

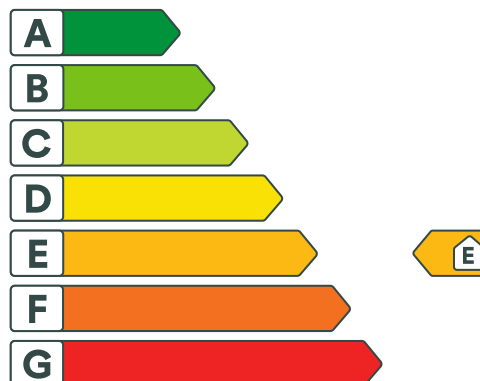
Bruksnummer

124

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1957

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

244,0 m²

Oppvarmet bruksareal

244,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

239,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

283,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år

69 168 kWh

Nabolagsprofil

Hunstadvegen 10 - Nabolaget Opakermoen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hunstadvegen Linje 460	2 min 0.2 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	12 min 10.2 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Skogbygda skole (1-7 kl.) 186 elever, 13 klasser	9 min 8.9 km
Fenstad skole (1-7 kl.) 205 elever, 14 klasser	10 min 9.6 km
Årnes skole (1-7 kl.) 277 elever, 18 klasser	11 min 10 km
Romerike International School (1-10 kl.) 215 elever, 10 klasser	12 min 10.7 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 430 elever, 27 klasser	4 min 4.4 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	11 min 10.9 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	14 min 13.1 km

«Godt naboskap.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

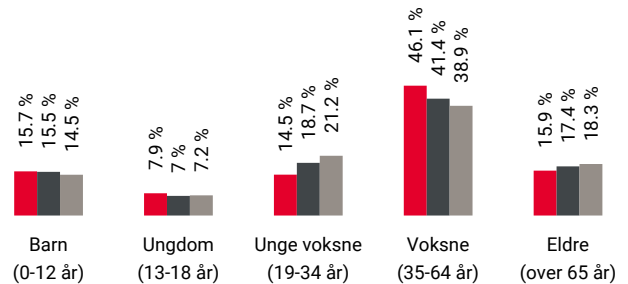
Godt vennskap 82/100



Kvalitet på skolene

Bra 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Opakermoen	775	334
Nes kommune	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Opaker barnehage (0-5 år) 83 barn	17 min 1.6 km
Vormsund barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 5.1 km
Skogbygda barnehage (0-5 år) 40 barn	9 min 9 km

Dagligvare

Coop Extra Vormsund Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 6 km
Kiwi Vormsund	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



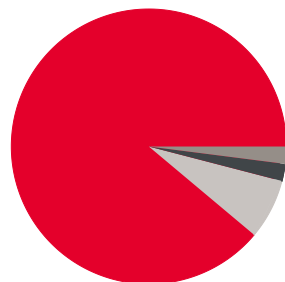
Gateparkering

Lett 91/100

Sport

	Funnefoss stadion Ballspill, fotball	2 min	1.9 km
	Vormsund barneskole Ballspill	4 min	4.2 km
	Spensst Årnes	12 min	
	Atletico Neshallen	11 min	

Boligmasse

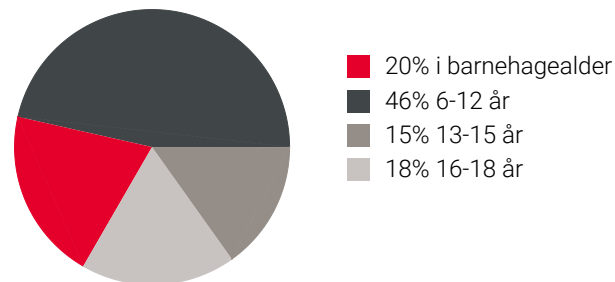


- 88% enebolig
- 2% rekkehus
- 2% blokk
- 7% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Eurosenderet	7 min
	Vitusapotek Vormsund	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

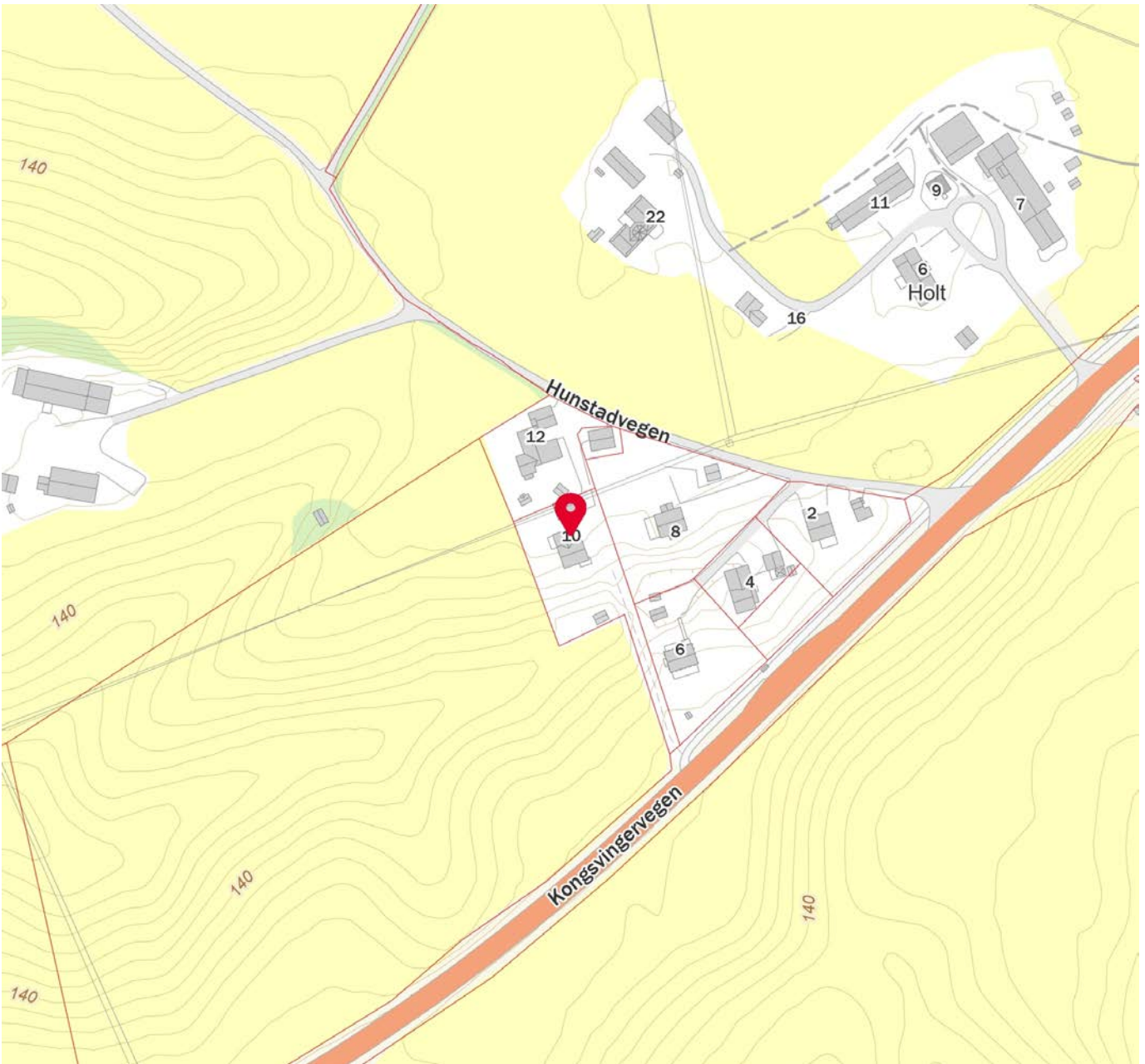


0% 43%

- Opakermoen
- Nes kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

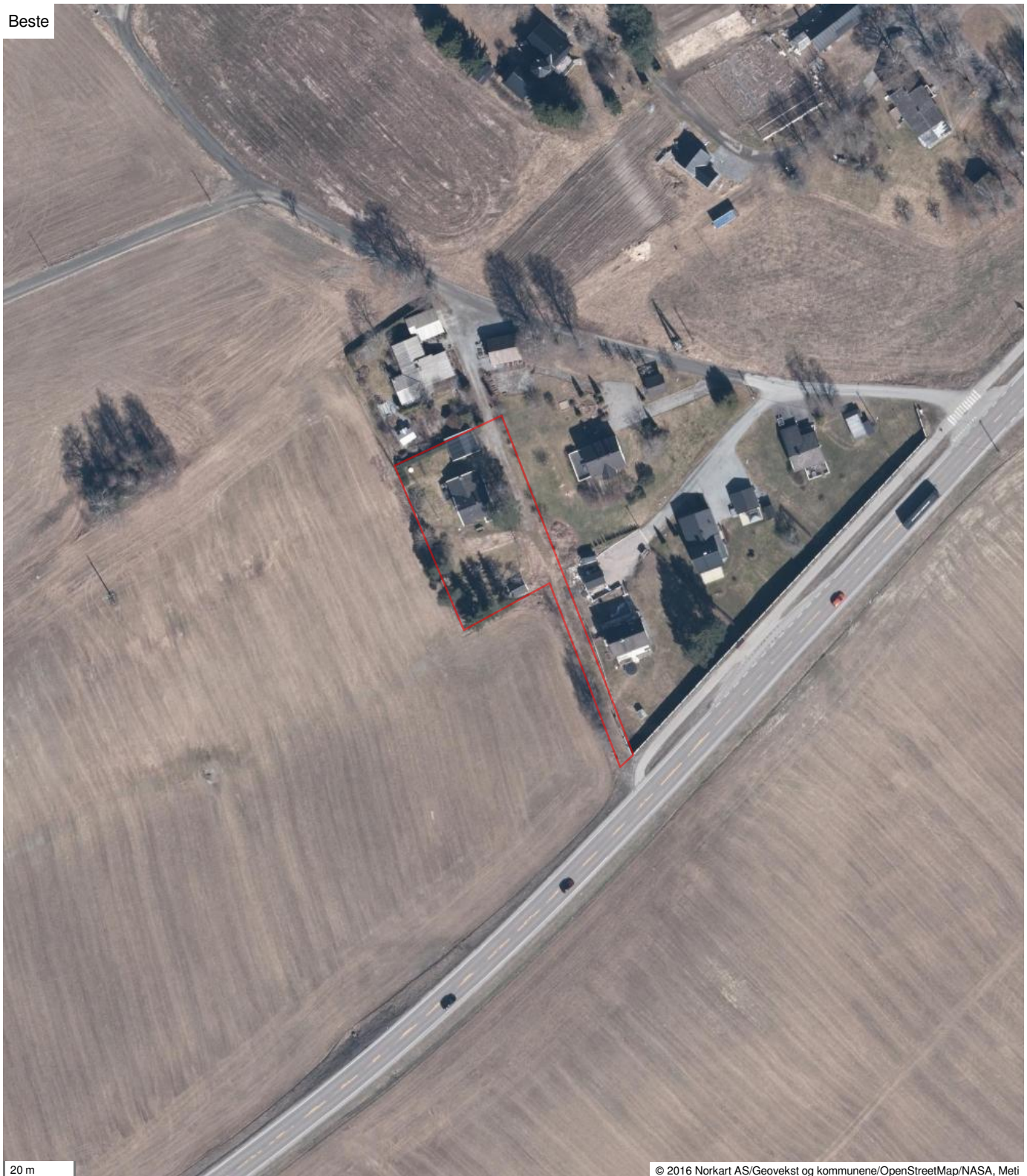


 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Ortofotorapport for eiendom 3228 - 136/124//

Beste



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

/// Faresone - Ras- og skredfare

/// Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

/ Angitthensynsoner - Hensyn landskap

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Angitthensyngrense

Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Fjernveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - framtidig



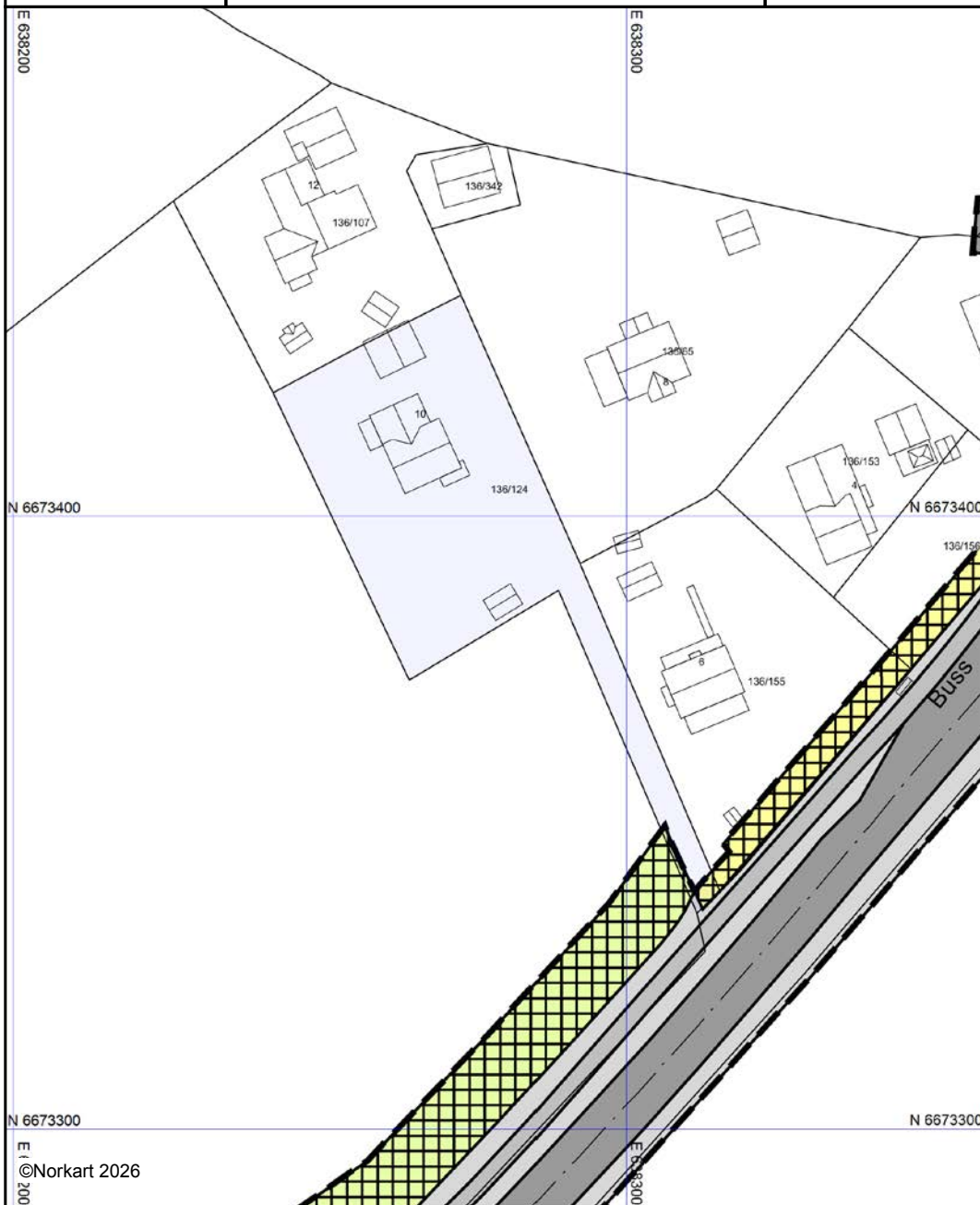
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 136/124
Adresse: Hunstadvegen 10
Dato: 12.03.2026
Målestokk: 1:1000




UTM-32




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

Tegnforklaring

 *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
Frittliggende småhusbebyggelse


 *Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §*
Landbruksområder


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
 Kjøreveg
 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §
 Midlertidig trafikkområde


Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §
 Grense for rekkefølgeområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert senterlinje

 Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Nes kommune

Utskriftsdato: 18.03.2026

Adresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes

Telefon: 66 10 40 00

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	136	Bruksnr.	124	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hunstadvegen 10, 2166 OPPAKER								

Kommentar: Nes kommune har ingen dokumentasjon om når boligen er oppført.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FRA NES BYGNINGSRÅD.

Byggested: Vårli gnr. 136 bnr. 124

Byggherre: Sverre Fallet, 2166 OPPÅKER

Ansvarshavende: Johän Øktner, 2100 SKARNES

Antall boenheter: 1 stk.

Areal pr. boenhet: 107 m²

Byggearbeid: tilbygg av tre i én etasje til våningshus av tre i 1½ etasje

Besiktigelse foretatt den: 22. april 1976 v/tekn. ass. Odd Haugrud.

Avløp tilknyttet komm. kloakk: Ja.

Røykløp: 1 stk.

I henhold til bygningslovens §99.2 utstedes midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende mangler blir utført innen: 1. mai 1976:

1. Bunn i feieluke støpt.

2. Min. 300 m/m bred ildfast plate pålagt gulvet foran peisbunn.

Før FERDIGTTEST utstedes, må følgende utføres innen: 22. oktober 1976:

1. Rekkverk på begge sider av hovedinngangstrapp.

2. Beslag på røykpipe topp.

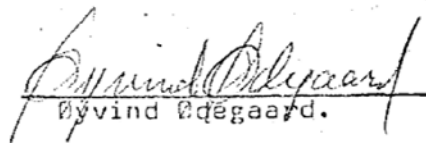
Bygningsseksjonen i Nes

2100 Årnes

, den

22/4.

1976.


Øyvind Ødegaard.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Tilstede av medl.:	Møtedato
NES	BYGNINGSRÅDET	møtepl.:	14. oktober 1981

R.sak nr. Gnr. 136 Bnr. 124 Sted: Oppåker

493/81

Byggets art: ... frittstående garasje av tre, - grunnflate 42 m² ...

Byggherre: ... Sverre Fallet, 2166 OPPÅKER

Ansvarshavende:

Øivind Andersen, Lillo, 2166 OPPÅKER

Bygningssjefen innvilger søknaden i henhold til delegert myndighet.

Godkjennelsen skjer på følgende betingelser:

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

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

Før byggetillatelse kan utstedes må:

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

Videre gjøres oppmerksom på at:

- 1) -
- 2) -

BYGNINGSSJEFEN I NES
2150 ARNES

23/9-81

[Handwritten signature]

Sign.

Utskrift sendt til

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/brnr/festnr) ev. parsellnr		
Oppåker		Gnr. 136 Bnr. 124		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Garasje	10.9.81	23.9.81	493/81R
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Sverre Fallet	2166 Oppåker			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Øivind Andresen	" "			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
" "	" "			

Merknader:

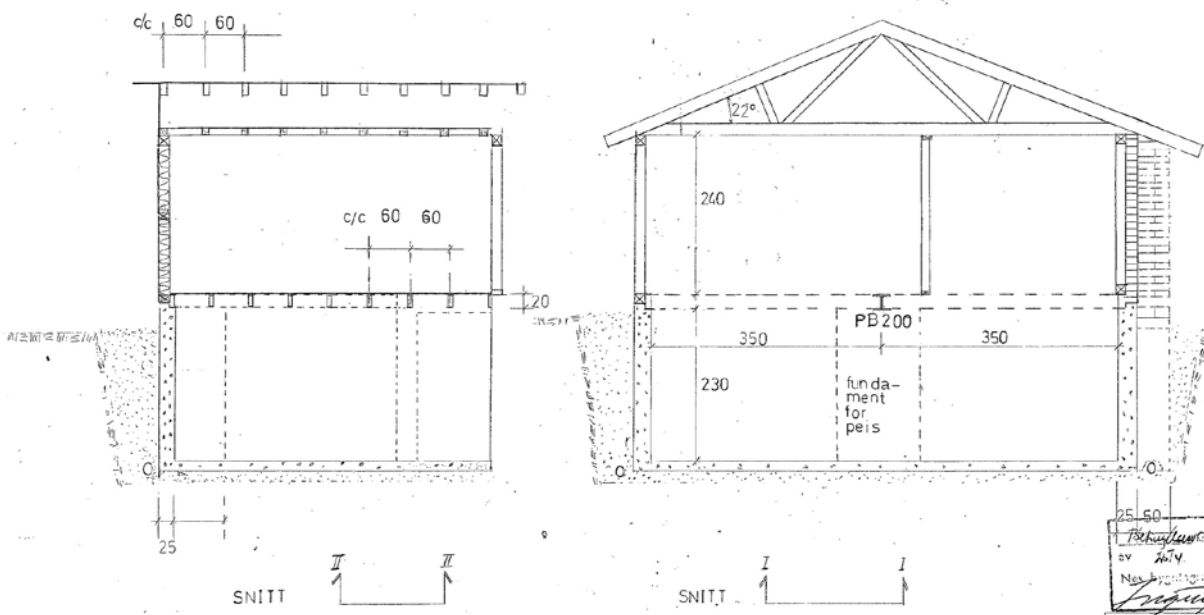
- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den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

Sted og dato	Stempel
Arnes	2150 ARNES
6.11.81	<i>Petter Gabrielsen</i> Petter Gabrielsen
	Underskrift

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

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet

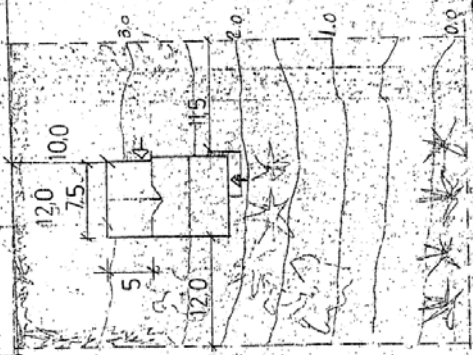


25 50
 Teglværk
 sv. 2674 1973
 Max. bygghøjde: 11 m
 J.M.J.

TILBYGG Gr. 136
 Br.nr. 124
 SNITT I-I og II-II
 1:50



HOGSPENTLEDNING



KOMMUNENS
EIENDOM

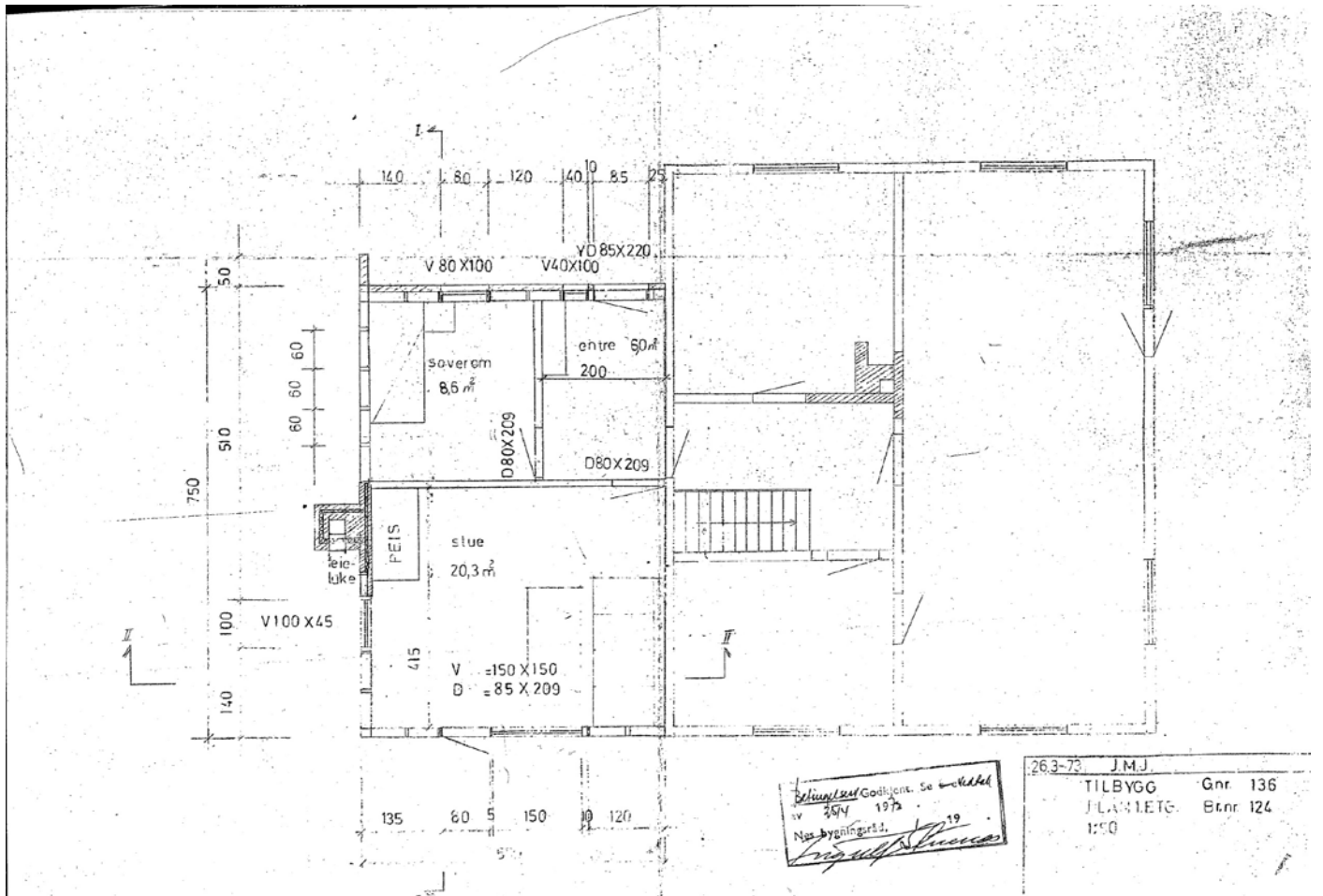
Dei utvalgte Godshjens Seierstedet
av 26/4 - 1973
Nas byens bestyrelse

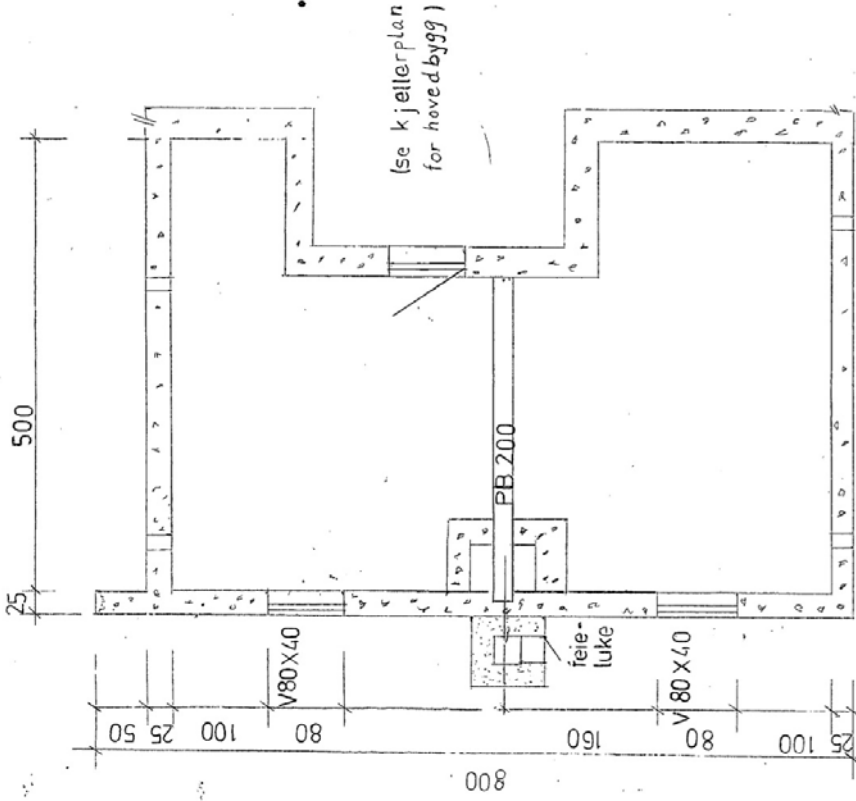
263.73 - J.M.J.

G.nr. 136 VÅRLI
Br.nr. 124

SITUASJONSPLAN

1:500





Arkitekt
 av 25/4 1973
 Nes bygningsskild. 19
J. M. J.

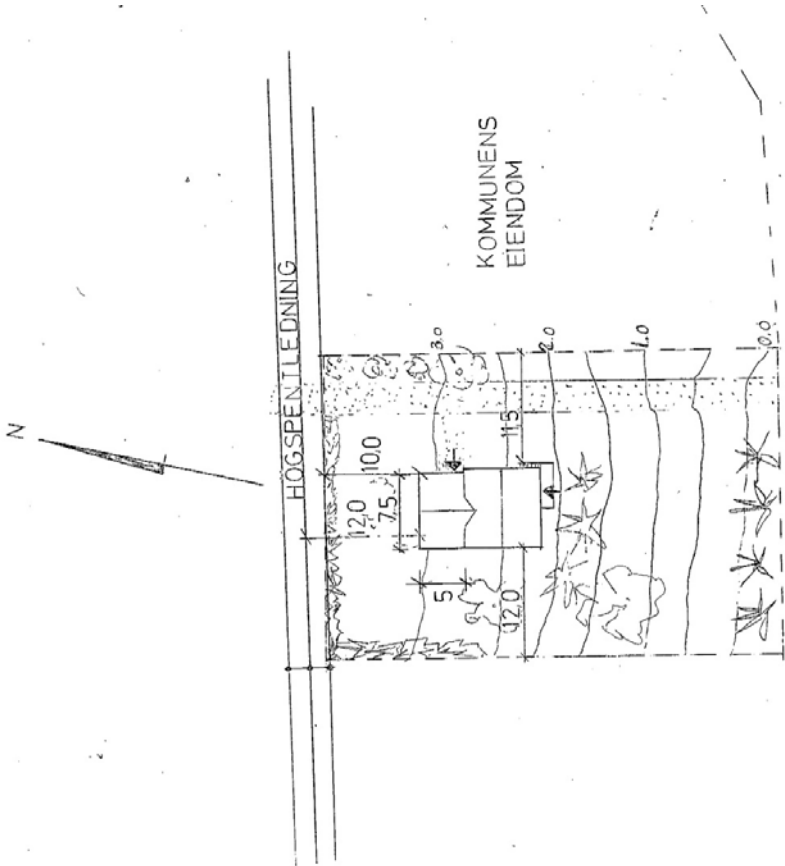
26.3.73. J.M.J.

TIL BYGG G.nr. 136

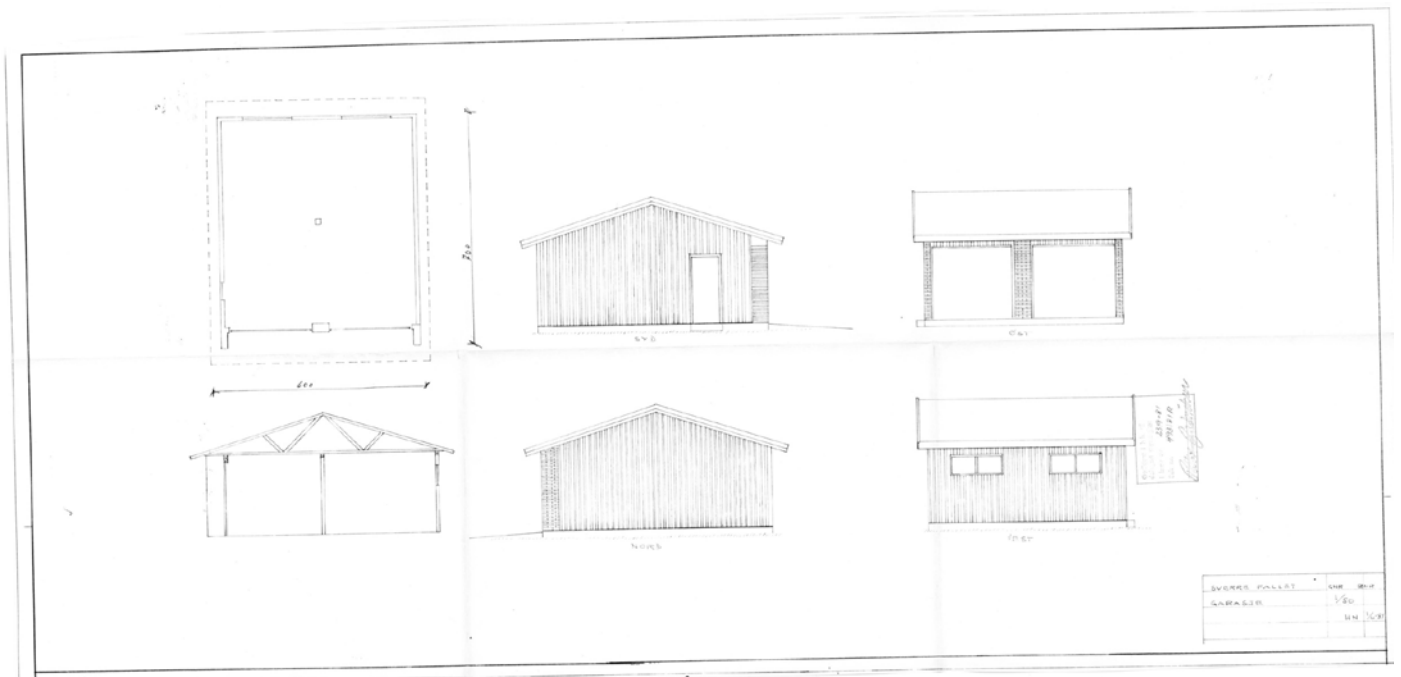
Br.nr.124

KJELLERPLAN

1:50



26.3.73. JM, Jr.
G.nr. 136 "VÅRLI"
Br.nr. 124
SITUASJONSPLAN
1:500

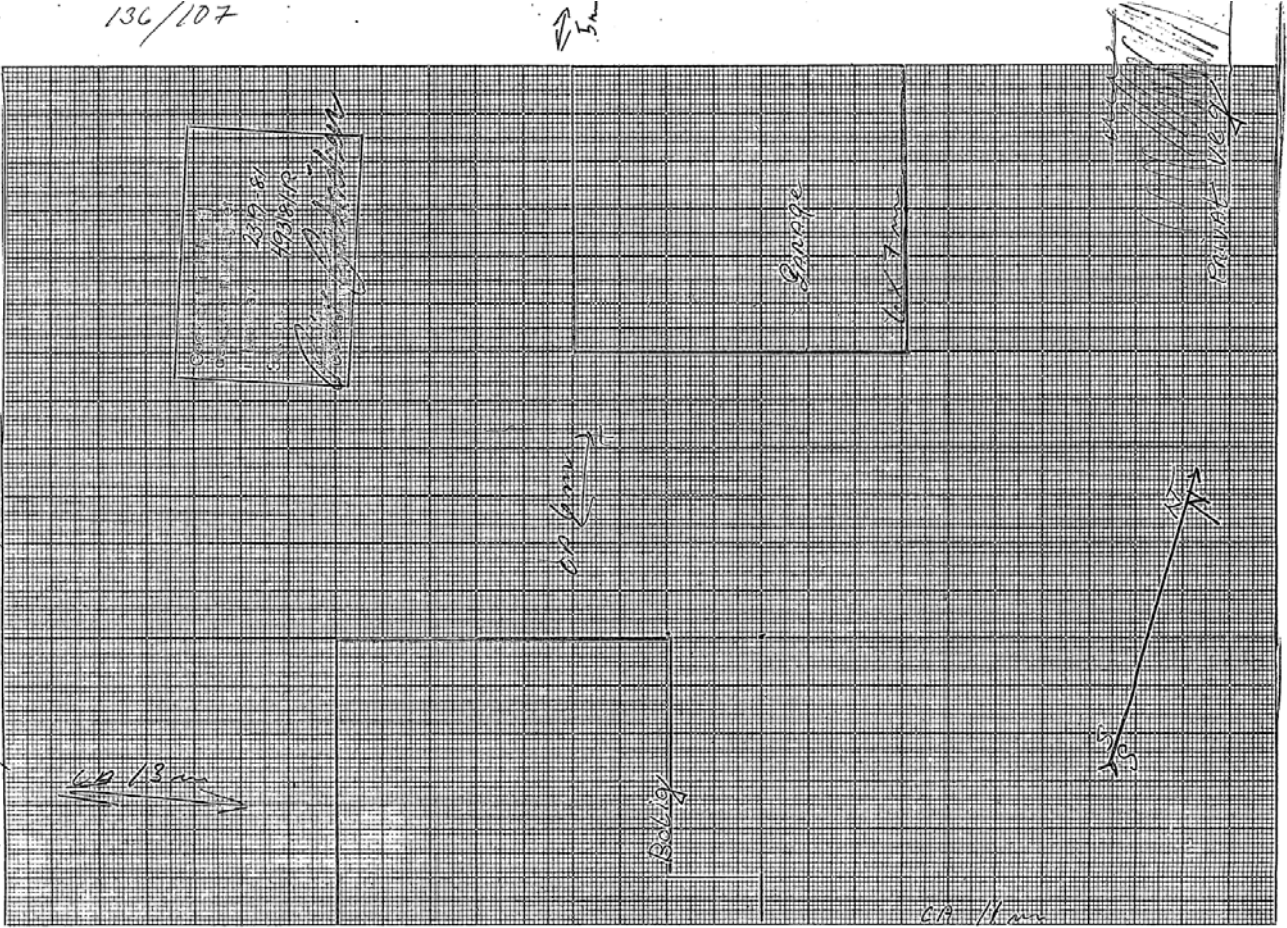


136/107

5m

Opšten 136/6

№ 108



FLATOKNA NAF KOM.

Nr. 859 a.
På Kartverket
SEM & STEN
OSLO
8-51.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 2045/204 9/8
Nes sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Ons dag den 6. juli 1955 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Opaker
g.nr. 136 br.nr. 6 av skyld mark 5.97 i Nes
herred. Forretningen er forlangt av Sara Opaker, Seterstøa

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
alle

Ved forretningen møtte:³⁾ Selgeren Sara Opaker og kjøperen Sverre Fallet.
Naboene var varslet, men møtte ikke.

Mennene valgte til formann Karsten Nybrog
Over de en del en av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

Parsellen grenser i syd til Riksveien Oslo-Kongsvinger.
I nord øst til gnr. 136 br. 78 og til gnr. 136 bnr. 45
I nord vest til gnr. 136 bnr. 107
Forøvrig grenser parsellen til hovedbølet.

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.
den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet nødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Grenselinjen begynner ved stein I i det syd østre hjørne og går i nordlig retning 114.5 m til stein II i det nordre hjørne. Går derfra i vestlig retning 33 m. til stein III i det vestre hjørne. Derfra går grenselinjen i sydlig retning 52 m. til stein IIII i det sydlige hjørne og går i østlig retning 28 m til stein V . Derfra rett vinkel 62 m. i sydlig retning til stein VI ved riksveien. Går derfra i østlig retning 5 m. tilbake til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsformødenhet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 0.05 skyld mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 5.92 ---"

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Vårli

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Omkostningene betales av kjøperen.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Karsten Nyborg, Seterstoa skal besøge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Karsten Nyborg

Peder G. Schramm Nils Sandberg

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 136 br.nr. 124.

DAGBOKFØRT

08.AUG78 04881

SORENSKRIVEREN I
NESS K J Ø T E

Sverre Fallet, fnr. 240923 [REDACTED]
selger, skjeter og overdrar herved til min datter og svigersønn,
Kristin Andersen, fnr. 201055 [REDACTED]
Øivind Andersen, " 08.0152 [REDACTED]
min eiendom

Idillo, gar. 136, bnr. 107 av skn. 2 øre i Nes.

Eiendommen Vårli, gar. 136, bnr. 124 skal ha rett til tidligere
anlagt veg over bnr. 107 i grensen mot Flataker, gar. 136, bnr. 65.
Vegbredden inklusiv grøfter begrenses til 6 meter.

Eiendommen Idillo, gar. 136, bnr. 107, som har en verdi av kr. 3.000.00,
overdras som gave.

O p p å k e r, 4. august 1978

Sverre Fallet

Sverre Fallet.

Det bevitnes at Sverre Fallet har undertegnet egenhåndig i vårt påsyn,
at han er over 20 år og at eiendommen ikke tjener som felles bolig for
Sverre Fallet og hans hustru.

Lif Bektaal *Magne Øfstad*

Fnr.260220 [REDACTED]

Selbyggervn. 133, Oslo 5.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

www.aurskog-sparebank.no

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

Telefon: 63 85 44 40

E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK

For eiendommen:

Adresse: Hunstadvegen 10
2166 OPPAKER**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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre