



Bakkevegen 13

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til en innholdsrik og
familievennlig enebolig

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 7 200 000,-	5
OMKOSTNINGER	ETASJE
199 990,-	2
TOTALPRIS	BYGGEÅR
7 399 990,-	1973
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
238/249 kvm	- Ikke angitt
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Enebolig	908.7 m² (eiet)
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Per Erik Haugen
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no
+47 464 22 141

Familievennlig enebolig med 5 soverom / Påkostet & solrik tomt/ Gangavstand til skole og barnehager / Garasje

Velkommen til Bakkevegen 13 - en romslig og innholdsrik enebolig perfekt for den moderne familien.

Boligen byr på store og lyse oppholdsrom, fem soverom + stort innredet rom, to stuer, to bad og praktiske løsninger i begge etasjer.

Fra stuen er det direkte utgang til en stor vestvendt terrasse på ca. 97 m², ideell for både lek og avslapning. Skjermet tomt som er påkostet med flotte uteplasser, støttmurer og jacuzzi. Kjøkkenet har god plass og fungerer som et naturlig samlingspunkt. I 2. etasje finner du loftsstue, fire soverom, bad, balkong og bodplass. Mulighet for å etablere ildsted i 2.etasje.

Integrert garasje med adkomst inn gir en praktisk hverdag. Kort vei til barnehager, skole, idrettsanlegg, buss og Kløfta stasjon. En komplett familiebolig i et svært attraktivt område.



Stor og frodig hage. Perfekt for leke og moro

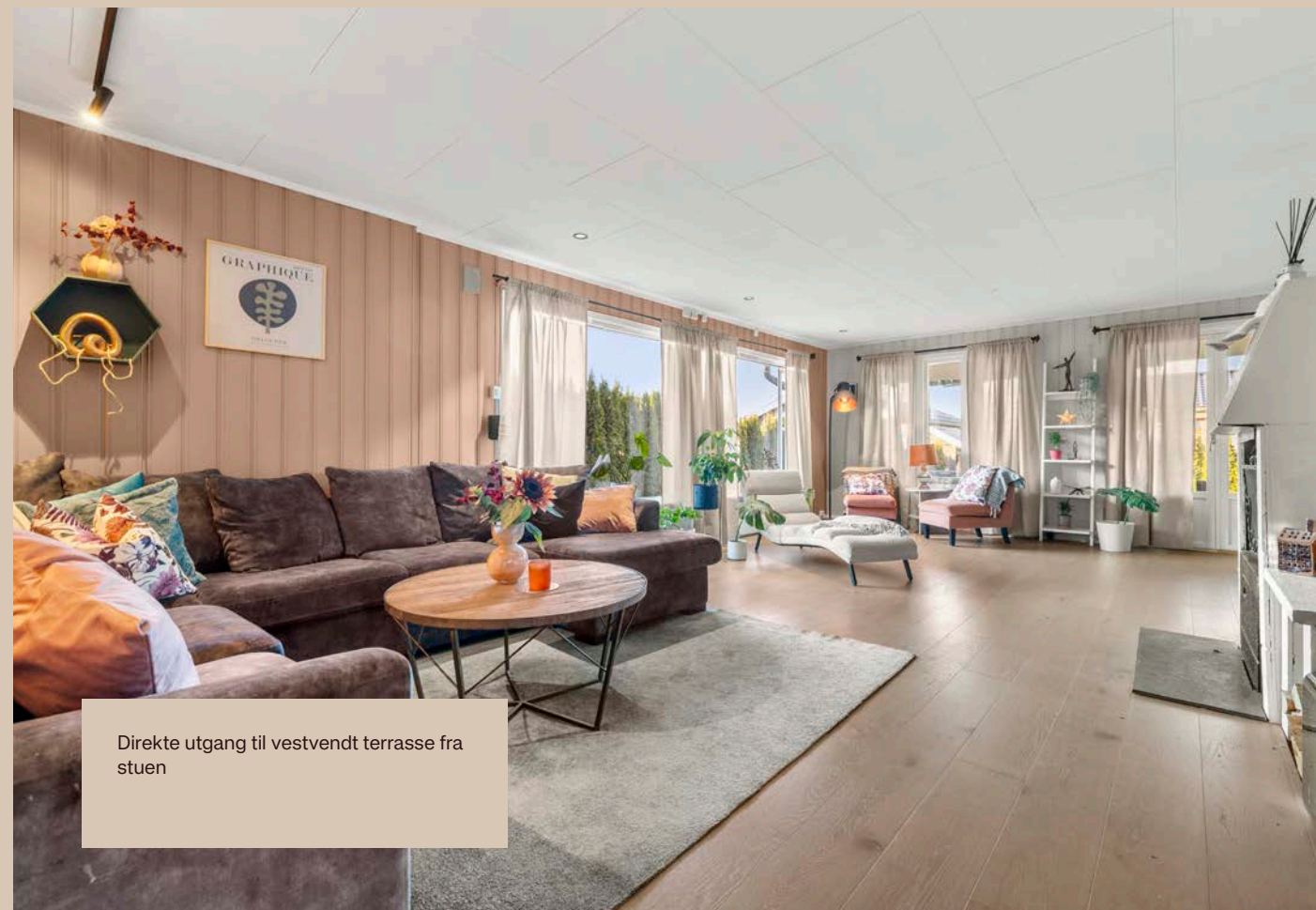


Lys og romslig stue med store vindusflater





Stuen er lys og luftig og har plass til ulike sofaløsninger med tilhørende møblement.



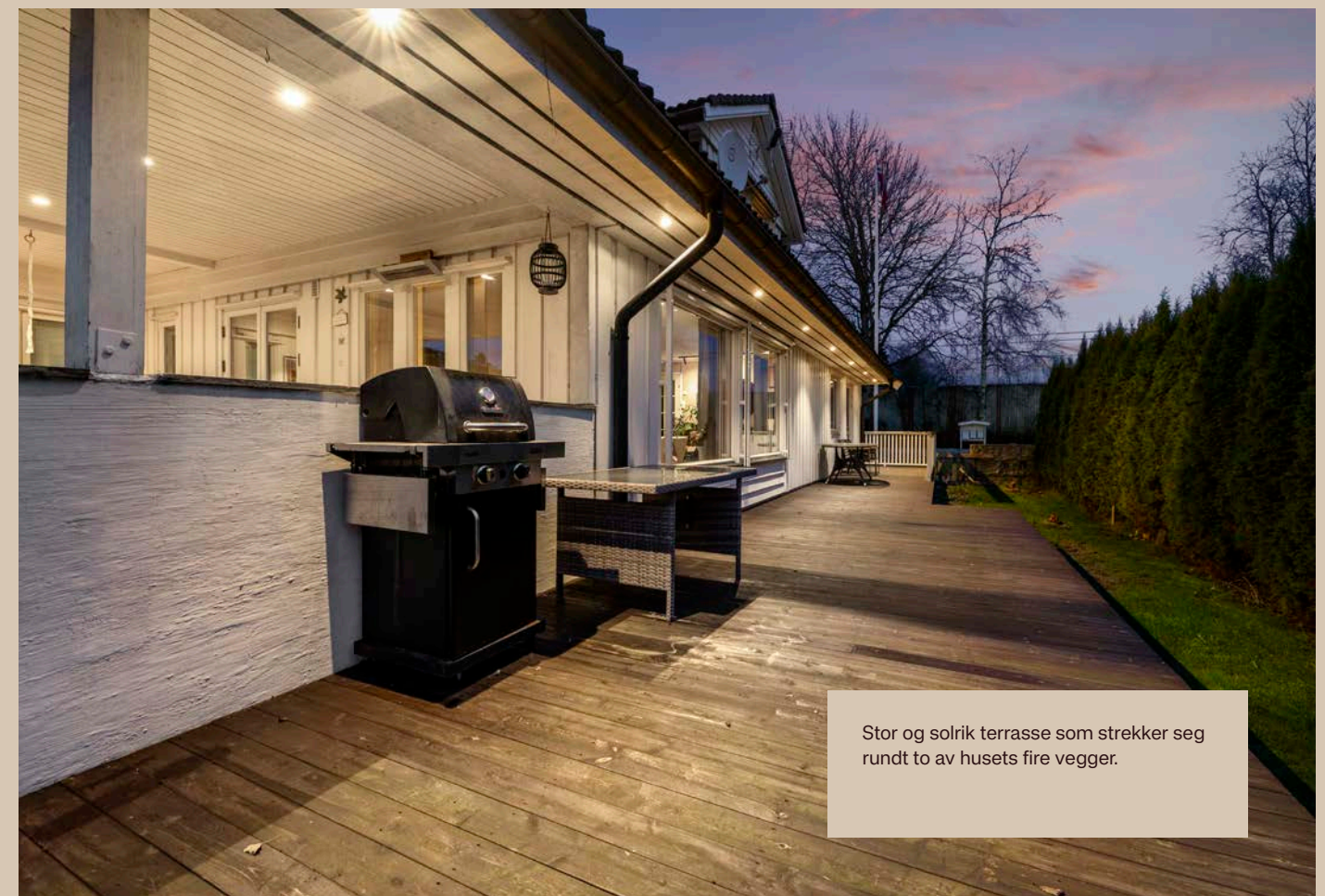
Direkte utgang til vestvendt terrasse fra stuen



Lun atmosfære og god møbleringsfrihet



Gruepeis m/prafinbrenner perfekt for kalde vinterdager.



Stor og solrik terrasse som strekker seg rundt to av husets fire vegger.



God plass til egen spisegruppe.



God plass til både sofagruppe og stor spise plass



Stort kjøkken.



Fleksibelt rom med mange
bruksområder



Praktisk kjøkken med god arbeidsflate



Det er i tillegg i 1.etg et stort vaskerom



Moderne bad med praktiske løsninger



Flere våtrom gir en fleksibel og komfortabel hverdag



Stor hall med god plass



Døren til venstre er til vaskerommet i boligen.



Muligheter for etablering av ildsted der skapet står.



Dørene tar deg til bad og soverom i 1.etg.



Et lunt og hyggelig oppholdsrom i 2. etasje. Døren til venstre er badet i 2.etg.





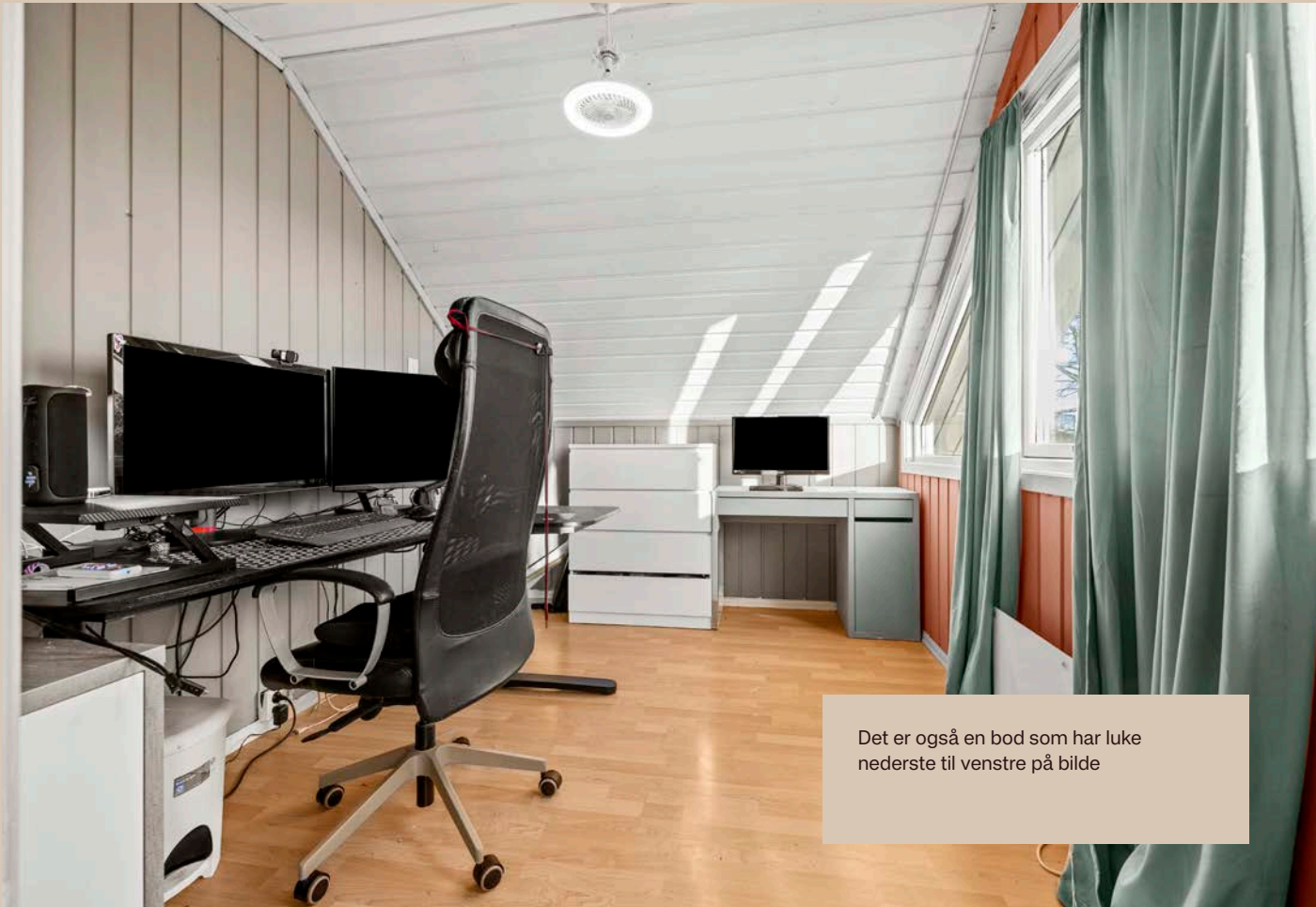
Romslig loftsstue - ideell som TV-stue eller ungdomssone



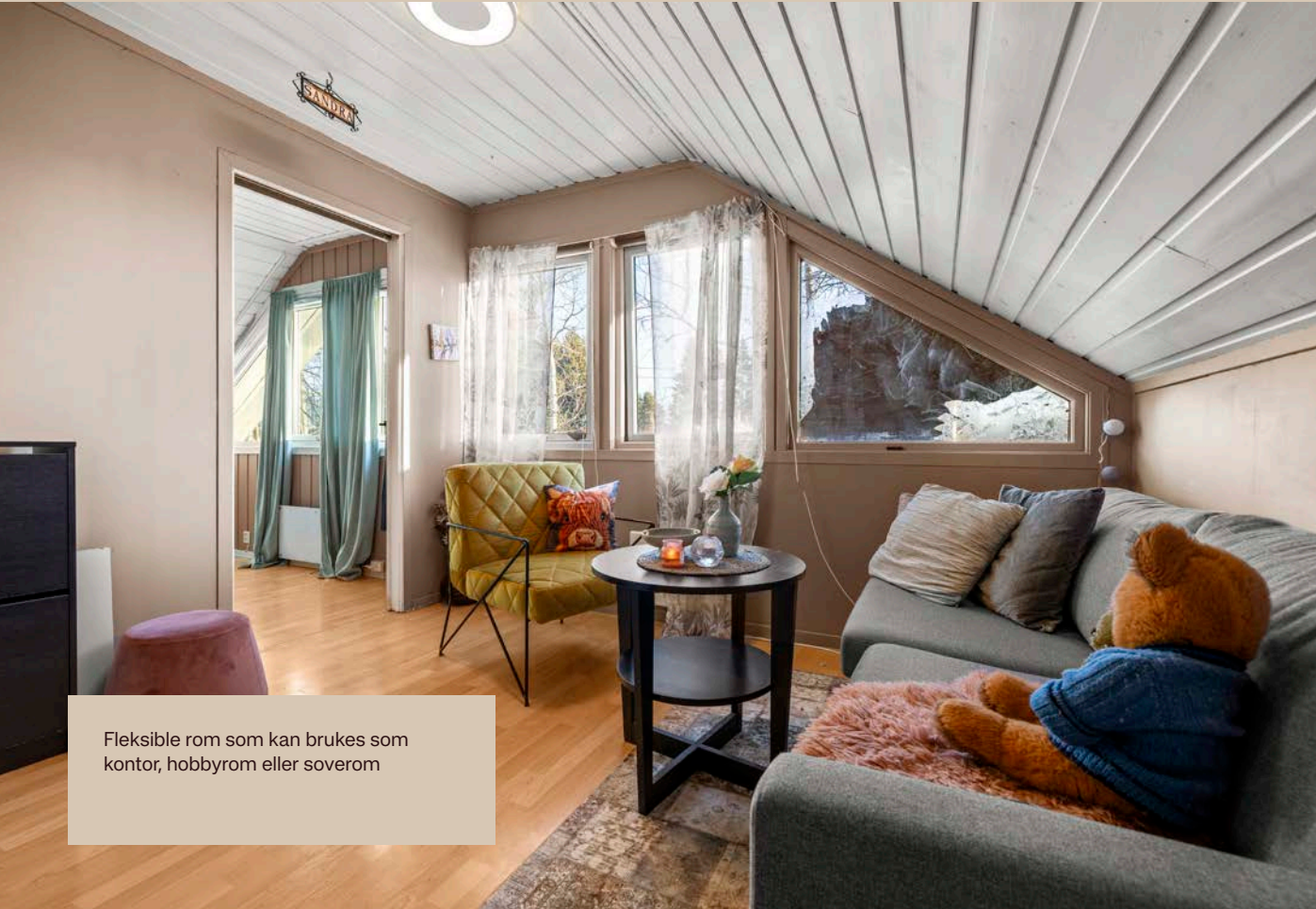
Soverom i 2.etg.



Det er totalt 4 soverom i 2.etg.



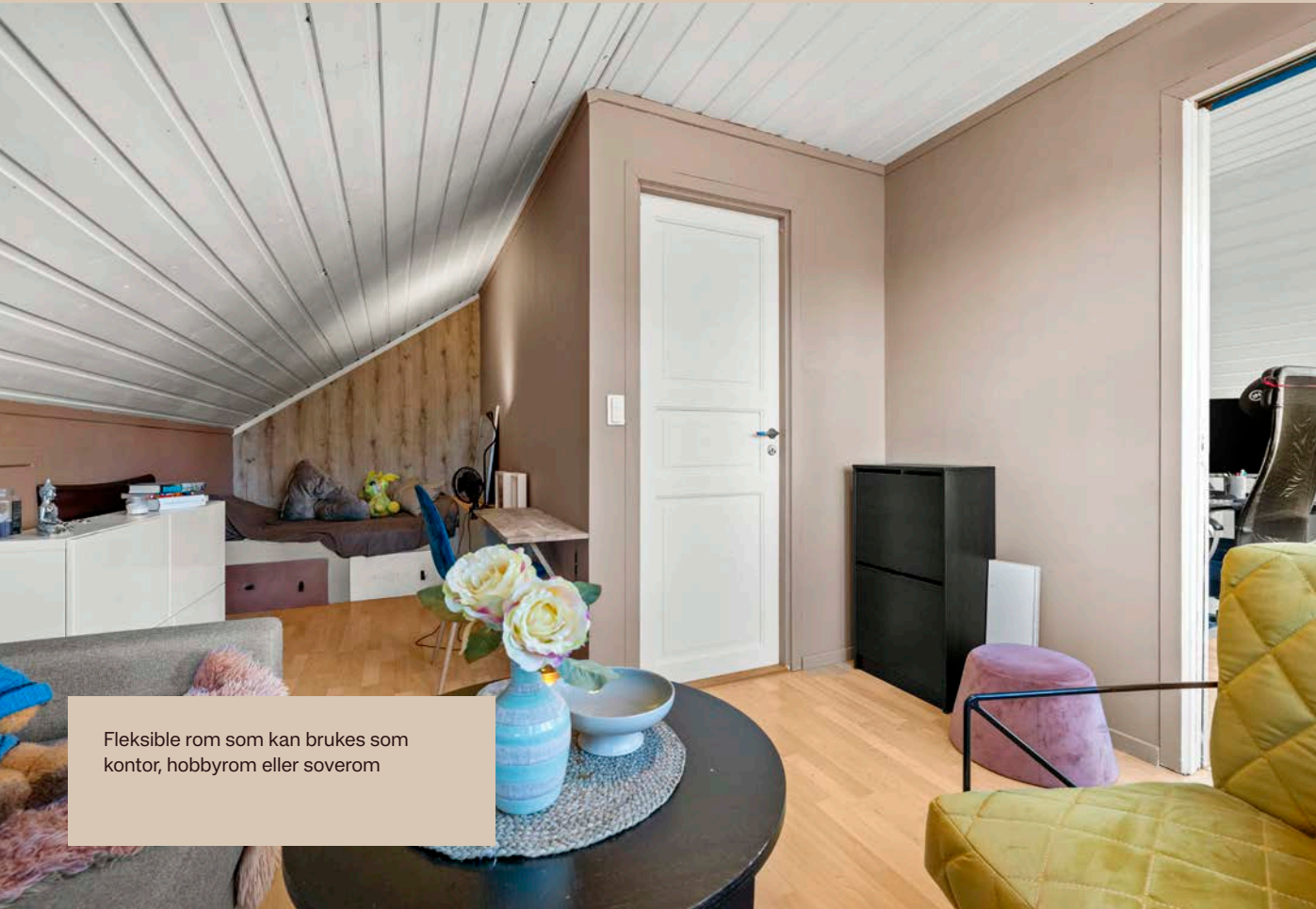
Det er også en bod som har luke nederste til venstre på bilde



Fleksible rom som kan brukes som kontor, hobbyrom eller soverom



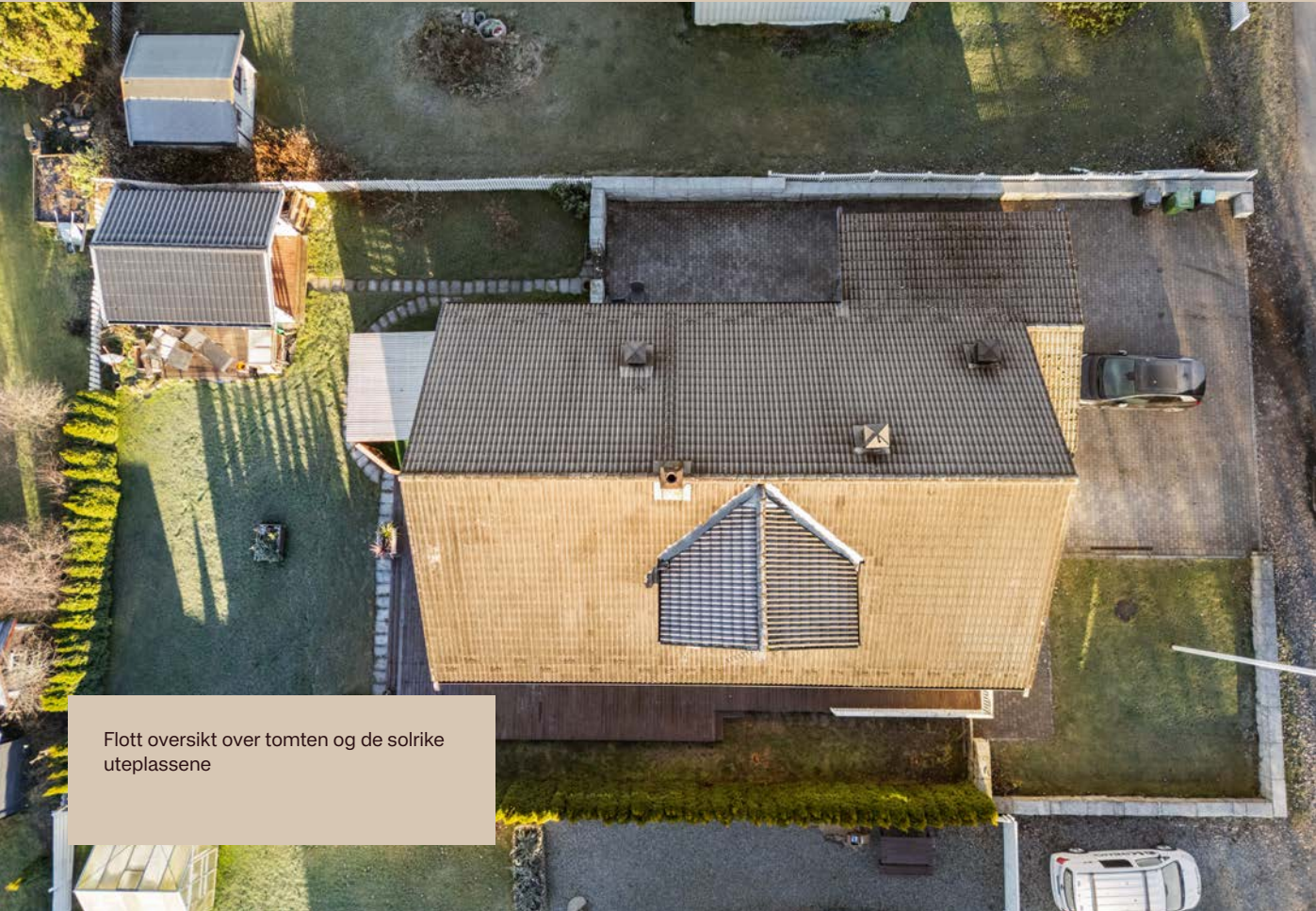
Bad i begge etasjer gir ekstra komfort



Fleksible rom som kan brukes som kontor, hobbyrom eller soverom



Sentralt, men skjermet - perfekt for barnefamilier



Flott oversikt over tomten og de solrike uteplassene



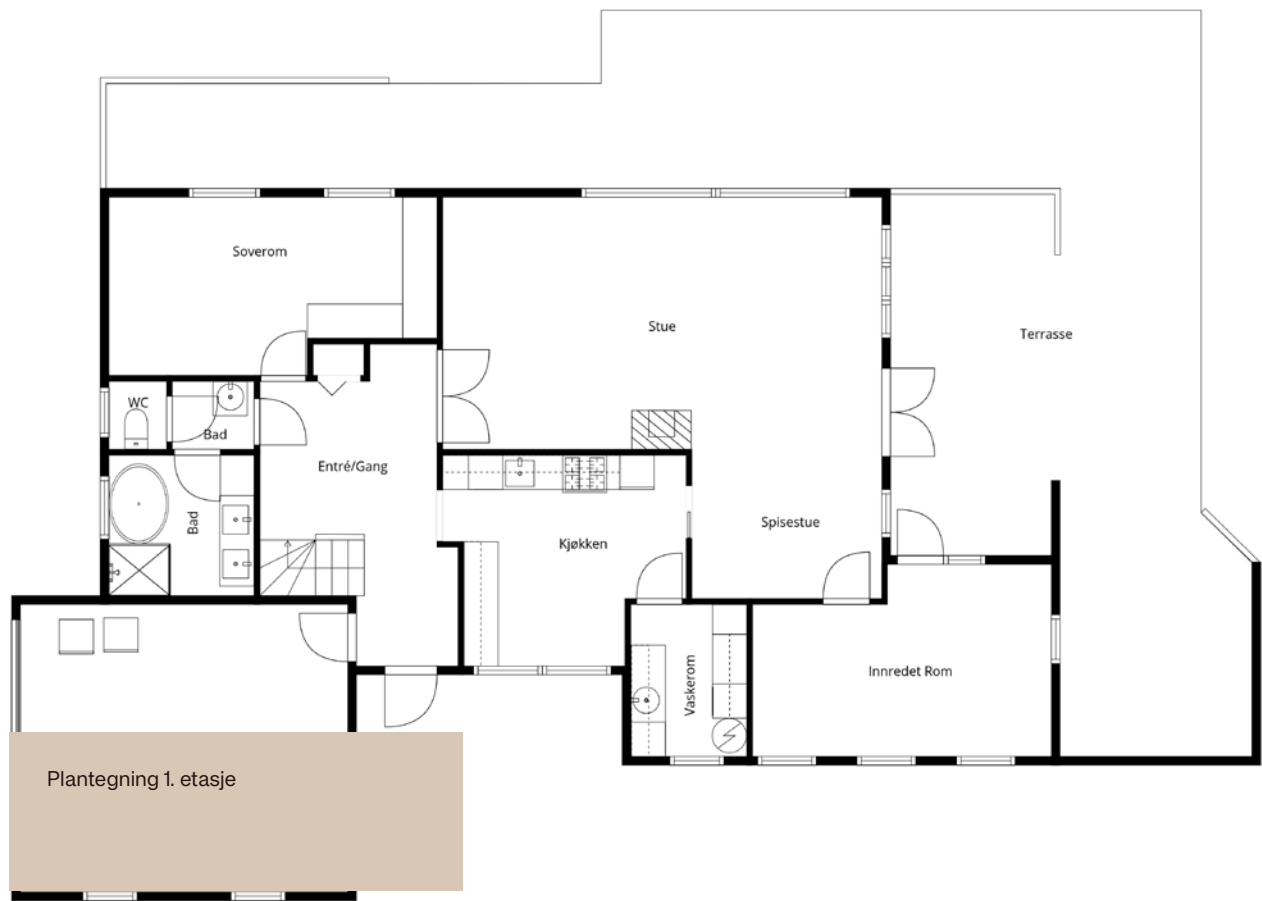
Skjermet og behagelig uteområde med blant annet jacuzzi.

Plantegning

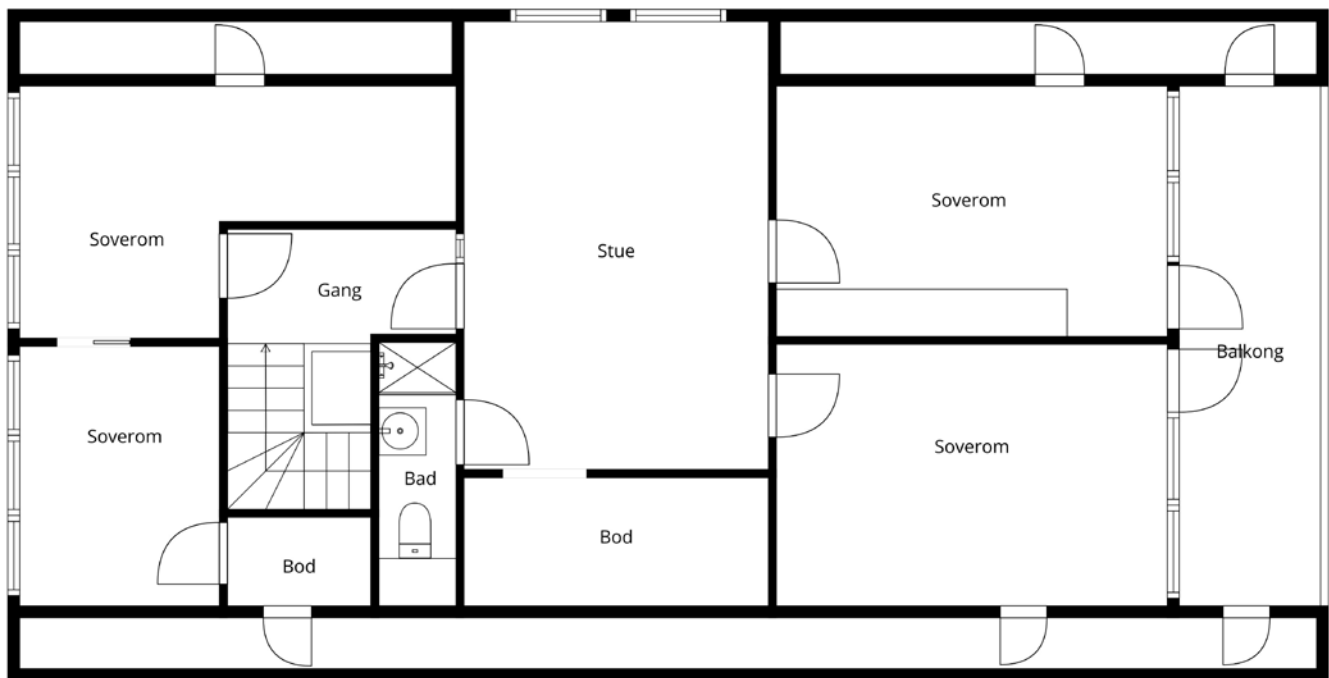


BAKKEVEGEN 13

OM EINDOMMEN



Plantegning 1. etasje



Plantegning 2. etasje

Plantegning Er Ikke Målbare Og Kun Illustrasjon. Avvik Og Eventuelle Feil Kan Forekomme.

Økonomi

Prisantydning

Kr 7 200 000

Omkostninger kjøpers beløp

7 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

180 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

181 090,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

199 990,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

7 381 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

7 399 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 399 990

Kommunale avgifter

Kr 24 600(2025)

Informasjon: Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det

fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Det er fiber inn til huset lever at Global Connect ca 1000,- kr, 1500 Mbp

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 839 549(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 7 358 195(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Bakkevegen 13 ligger i et svært attraktivt og barnevennlig boligområde på Kløfta, med en perfekt kombinasjon av rolige omgivelser og kort vei til alt familien trenger. Området har de siste årene fått store investeringer i skole, barnehager og idrettsanlegg, noe som har gjort dette til et av de mest populære delene av Kløfta for familier i etableringsfasen.

Pendling og kollektivtransport:

Nærmeste bussholdeplass er Bakkevegen buss, kun få minutter fra boligen. Det er også kort vei til Kløfta stasjon, hvor toget tar deg til Oslo S på ca. 32 minutter, og raskt til Oslo Lufthavn. Med både tog og buss i nærheten er dette et svært gunstig område for pendlere som ønsker smidig reisevei til Oslo, Lillestrøm eller flyplassen.

Skole og barnehage:

Området er ideelt for barnefamilier med svært korte og

trygge gangavstander til flere barnehager og skoler:

Bakke barnehage: ca. 300 meter

Kløfta barnehage: ca. 650 meter (åpnet august 2022, moderne lokaler med plass til inntil 150 barn)

Bakkedalen FUS barnehage: ca. 650 meter

Bakke barneskole: ca. 650 meter

Vesong ungdomsskole: ca. 650 meter

Her kan barna gå til både barnehage og skole uten transportbehov, noe som gjør hverdagen effektiv, trygg og praktisk.

Bakkedalen – idrett og aktiviteter:

Rett ved skolene og barnehagene ligger Bakkedalen idrettspark, et stort og moderne aktivitetsområde i utvikling. Anlegget skal romme flerbrukshall, klubbhus, fotballbaner, tennisbaner, volleyballbaner, lekeplasser, multianlegg og skatepark. Dette gjør området til et naturlig samlingspunkt for lek, trening og sosialt fellesskap – både for barn, ungdom og voksne.

Service og handel:

Dagligvare, apotek, treningssenter, kafeer og Kløfta senter ligger i kort avstand fra boligen. Her får du alt du trenger i hverdagen kun minutter unna, mens Lillestrøm og Oslo byr på et bredere kultur-, restaurant- og shoppingtilbud – lett tilgjengelig med både bil og tog.

Bakkevegen 13 kombinerer fredelige omgivelser med kort vei til pendlerknutepunkt, skole, barnehage, idrett og service – og er et perfekt sted for familier som ønsker trygt bomiljø og enkel hverdagslogistikk.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Bakkevegen 13 ligger i et område som er svært godt tilrettelagt for barnefamilier, med et solid tilbud av både barnehager og skoler i umiddelbar nærhet. Aller nærmest finner du Bakke barnehage, kun ca. 300 meter fra boligen – perfekt for en trygg og enkel hverdagslogistikk for de minste.

I tillegg ligger Kløfta barnehage i helt nye og moderne lokaler kun ca. 650 meter unna. Barnehagen åpnet i august 2022 og rommer åtte avdelinger fordelt på to etasjer, med kapasitet til opptil 150 barn. Ytterligere et alternativ er Bakkedalen FUS barnehage, også ca. 650 meter fra boligen.

For skolebarn er beliggenheten like praktisk. Bakke barneskole ligger kun 650 meter unna og tilbyr et trygt og sosialt nærmiljø for barn i nærområdet. Vesong ungdomsskole, som tar imot elever fra 8.–10. trinn, ligger i samme område, med enkel og trygg skolevei.

Med korte avstander til flere barnehager og skoler, fremstår Bakkevegen 13 som et svært barnevennlig valg som gir en smidig hverdag for hele familien.

Parkering

Stor integrert garasje med elbil-lader. Det er også rikelig med parkering på egen tomt.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 908.7 m²

Kommunen opplyser at alle grensepunktene / tomtegrensen er koordinatfestet med høy nøyaktighet (+/- 13 cm)

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 23.02.1972. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger midlertidig bruksattest datert 06.01.1982 for oppført påbygg til og ominnredning av bolig. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Hovedbygning byggemeldt 1971 .
Påbygg/ominnredning byggemeldt 1979
Garasje byggemeldt 1971.
Bod byggemeldt 1983.

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra Ullensaker kommune, som er endret mot dagens bruk: I boligens 1.etasje er det nå et soverom/treningsrom ut mot terrassen. Dette rommet var tidligere arbeidsrom, bod og garderobe.
Bod og garderobe er ikke godkjent som hoveddel/ til varig opphold, mens arbeidsrom er hoveddel/ godkjent som varig opphold.

Deler av rommet er tatt i bruk til formål som ikke er godkjent som varig opphold (bod og garderobe). For at rommet formelt skal være godkjent må det bruksendres til Ullensaker kommune.

Det er bygd ut på kjøkkenet og i entréen sånn at det nå går en dør fra entréen og til garasjen.
I 2.etasje er det satt opp en vegg i loftsstuen for å lage en bod. Veggene til det ene soverommet med balkong er flyttet ut likt med nabo rommet.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommet og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Innhold

Velkommen til en innholdsrik og familievennlig enebolig med generøse romløsninger, flotte utearealer og hele fem soverom + treningsrom/soverom (deler av rommet trenger bruksendring for formell godkjenning). Her får du en praktisk og gjennomtenkt bolig med god plass til både hverdagsliv og selskapelighet – med store vindusflater, lune oppholdsrom og direkte adkomst til en romslig terrasse som gir hjemmet en fin overgang mellom inne- og uteområder.

Stue og oppholdsrom
Boligens stue byr på en varm og innbydende atmosfære med store vindusflater som slipper rikelig med lys inn i rommet. Her er det god plass til både sofagruppe og en større spise plass – perfekt for lange middager, avslappede kvelder og hyggelige sammenkomster. Fra stuen er det direkte utgang til den vestvendte terrassen, noe som skaper en naturlig flyt mellom ute og inne og gjør det enkelt å ta måltidene med ut på fine dager.

Kjøkken
Kjøkkenet er romslig og praktisk utformet, med god benkeplass og en innredning som gir plass til både

matlaging og sosialt samvær. Her finner du tiltalende fronter, heltre benkeplate, godt med skap plass og integrerte hvitevarer. Den åpne løsningen mot spiseplassen gjør kjøkkenet til et naturlig samlingssted i hverdagen.

Soverom
Boligen har mange soverom, noe som gir mange bruksmuligheter – perfekt for den store familien, for deg som ønsker kontor hjemme, eller for ungdom som vil ha egne soner. Rommene varierer i størrelse, men alle fremstår som lyse, luftige og enkle å møblere. Det største soverommet har i tillegg egen utgang til en trivelig vestvendt balkong, og byr på en ekstra følelse av privatliv og komfort.
Det er et stort treningsrom tilknytning til stuen og terrassen. Rommet må formelt omsøkes for å kunne brukes til varig opphold.

Bad og vaskerom
I huset finner du flere våtrom, blant annet et bad i hver etasje samt et separat toalett. Badene har praktiske løsninger og funksjonelle innredninger, og vaskerommet gjør hverdagslogistikken enklere med god plass til vaskesone og oppbevaring. At huset har flere våtrom bidrar til en mer fleksibel hverdag for hele familien. Det er praktisk vaskerom også i 1.etg.

Trapperom og 2. etasje
Trappen mellom etasjene er solid og praktisk utformet. I 2. etasje møtes du av en romslig loftsstue som fungerer utmerket som ekstra TV-stue, lekerom eller ungdomssone. Dette er et fleksibelt rom som gir boligen en ekstra dimensjon og rause bruksområder. I 2.etasje er det hele 4 soverom med bad og flere boder, samt loftstue.

Uteområder
Boligen har et svært flott og innbydende uteområde med en stor vestvendt terrasse som strekker seg langs stuedelen. Her er det god plass til både spisegruppe, lounge og solsenger – et utmerket sted å nyte

ettermiddags- og kveldssolen. Den store tomten rundt huset gir både gode lekearealer og rom for beplantning og hageaktiviteter. Balkongen i 2. etasje gir også et hyggelig privat uteområde tilknyttet soverommet. Tomten er meget påkostet og opparbeidet. Med belegningsstein, støttemurer, flere uteplasser og jacuzzi kan man benytte seg av utearealene store deler av året.

Parkering og garasje
I tillegg til stor oppkjørsel med god plass til flere biler, har boligen en integrert garasje med direkte adkomst inn i huset uten å måtte gå ut i regnet. Praktisk, trygt og behagelig i hverdagen.

Areal

BRA - i: 238 m²
BRA - e: 11 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 249 m²
TBA: 109 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 155 m² : Soverom, Soverom/treningsrom (ikke

godkjent), kjøkken, entré, bad, stue, bad/vaskerom,

toalettrom, gang, garasje

2. etasje

BRA-i: 83 m² : Bad, soverom, soverom 2, soverom 3,

soverom 4, stue, bod, bod 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

97 m² : Vestvendt terrasse med adkomst fra stue.

2. etasje

12 m² : Vestvendt balkong med adkomst fra soverom.

Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² : Bod

Standard

Gulv: Parkett og flis.

Vegger: I hovedsak malt panel, men også sparklet/

pussede og malte overflater.

Himling: Malt panel.

Balkonger - terrasser:

Vestvendt balkong med adkomst fra soverom.

Størrelse: ca. 12 m².

Vestvendt terrasse med adkomst fra stue.

Størrelse: ca. 97 m²

Det er montert solskjerming i 2020

Montering av pergola på terrasse er fra 2020

Byttet downlights og satt inn to lamper i stue. Montert

spotteskinne på soverom i 2020.

Det er også utendørs belysning, herav alle innfelte

downligh

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskap

medfølger ikke.

Alle frittstående garderobeskap medfølger.

Lys: Skinner og kobberlampen medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs

standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som

legges til grunn med mindre annet er spesifisert i

salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke

finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget.

Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de

er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende

garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker

etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del

av overdragelsen.

Dersom vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner,

prismelamper eller lignende belysning som er tilkoblet

sukkerbit eller stikkontakt ønskes inkludert i handelen,

må dette spesifiseres som et forbehold i budet. Det

samme gjelder for brunevarer.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Fredrik Oseth Nordby

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers

egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet i 1. etg Arbeid utført av Romerike BAD

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Se FDV

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Se FDV

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/

garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Takutspring til garasje på høyre

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/

insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus,

maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Flyvemauer på toalett i 1. etg ved to tilfeller

og ble behandlet med insektsmiddel og var raskt borte

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: RST elektro: Bad 1. etg og kjøkken og

utvendig varmekabler foran den ene garasjeport og et

parti foran inngangsparti

Huseier 2019: Downligths utendørs og i stue 1. etg og

el-bil lader

Arbeid utført av RST Elektro og huseier fra 2019

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til

forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I garasje

Produsent fjernstyrte laderen ved en overoppheting og

satte den ned til maks belastning 20 A, pga utgått garanti

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som

normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt

tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid

etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Pergola

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på

terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: byttet garasjeporter

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen

som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare,

tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja

Beskrivelse: byttet parkett i 2019 i stue i 1.etg, det ligger

varmefolie under pakett fra tidligere huseier som det ikke

foreligger dokumentasjon, vi har blitt anbefalt å ikke

bruke varmefolien i stuen da det kan gi sprekker i

parketten. byttet laminat på rommet ene soverommet i 2.

etg

Tilleggskommentar:

ytterkledning har stedvis bord som bør skiftes , men

huseier innehar ikke kompetanse til å detaljere hva som

bør skiftes.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en

tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en

teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle

avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring,

er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter

grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges

inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

- Bygningsdeler vurdert med TG2:
- Utvendig > Nedløp og beslag
 - Utvendig > Veggkonstruksjon
 - Utvendig > Vinduer
 - Innvendig > Innvendige trapper
 - Innvendig > Innvendige dører
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
 - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
 - Tomteforhold > Terrengforhold
 - Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling
 - Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv
 - Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
 - Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning
 - Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
 - Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
 - Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv
 - Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
 - Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon
 - Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
 - Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
 - Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
 - Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
 - Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

TG3 er gitt på grunn av råte i overgang mellom tak på bolig og tak på garasjen. Det var tydelig fuktig uten at det ble gjort fuktmålinger i treverket. Estimater er for å utbedre dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG3 er gitt på grunn av manglende rekkverk og rekkverk som er råttent på terrassen. Estimater er for å utbedre dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Øvrig informasjon

Adresse

Bakkevegen 13, 2040 KLØFTA

Gnr. 29, bnr. 516, ideell andel 1/1
i Ullensaker kommune.

Selger

Espen Lone Bjørnstad og Trine Andresen

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en

energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad, kjøkken og gang

Det er mulighet for etablering av ildsted i 2.etg.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Gardermobanene Kløfta - Kverndalen søndre del» m/best. vedtatt 19.06.1995. Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021. Avsatt i kommunedelplan for Kløfta til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 03.09.2012.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3209/29/516:
04.09.1971 - Dokumentnr: 5874 - Rettigheter iflg. skjøte Avgi grunn til vei. Rett for andre tomteeiere til stikkledn. for vann/kloakk over d.e. Byggeklausul. Rett for Ullensaker kommune til off.ledn. og vedlikehold av disse, vederlagsfritt. Rett for televerket og E-verket til ledn. og stolpefeste. Rett til transformatorstasjon. Tomten kan kun benyttes til boligbygg. Forbud mot nærings

-virksomhet u/tillatelse. Forkjøpsrett for selger ved salg før bebyggelse. m.v.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei. Vannmåler er ikke installert.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan fritt leies ut, men har ingen egen utleiedel.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontrakts-

grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen. Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 57 600,00

Tilrettelegging: kr 9 900

Visninger/overtagelser: kr 2 000 pr. stk.

Markedspakke: kr 20 000

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Kommunale opplysninger: kr 5 000

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse

er estimert til ca. kr 5 545,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 104 945,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

Tlf: 464 22 141

Ole Andre Haugen

Eiendomsmegler | Partner

ole.andre.haugen@emera.no

Tlf: 908 58 944

Ansvarlig megler

Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

Tlf: 464 22 141

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

19.11.2025

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BAKKEVEGEN 13

VEDLEGG

Tilstandsrapport

📍 Bakkevegen 13, 2040 KLØFTA

📖 ULLENSAKER kommune

gnr. 29, bnr. 516

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 07.11.2025

Rapportdato: 17.11.2025

Oppdragsnr.: 22617-1046

Referansenummer: RN6652

Foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS



 Norske
Boligrapporter

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

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger. Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig

Fredrik Oseth Nordby

Fredrik Oseth Nordby

Uavhengig Takstingeniør

fn@norskeboligrapporter.no

954 21 650

Oppdragsnr.: 22617-1046

Befaringsdato: 07.11.2025

Side: 2 av 32

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong og lettklinkerbetong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

- Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett og flis.
 - Vegger: I hovedsak malt panel, men også sparklet/pussede og malte overflater.
 - Himling: Malt panel.
 - Himlingshøyde: Ca. 2,34 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad, kjøkken og gang.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Forskjellene på de godkjente byggetegningen og dagens planløsning er:

I boligens 1.etasje er det nå et soverom ut mot terrassen.

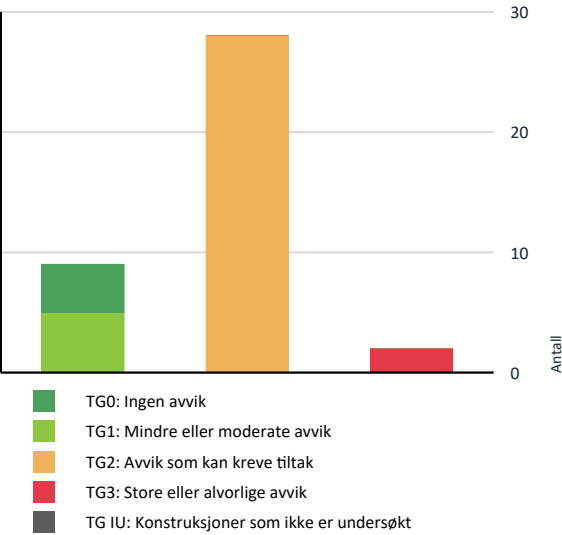
Dette rommet var tidligere arbeidsrom, bod og garderobe.

Det er bygd ut på kjøkkenet og i entréen sånn at det nå går en dør fra entréen og til garasjen.

I 2.etasje er det satt opp en vegg i loftsstuen for å lage en bod. Veggene til det ene soverommet med balkong er flyttet ut likt med nabo rommet.

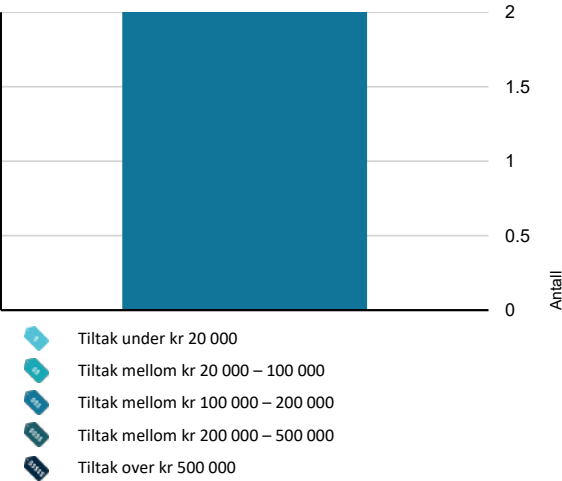
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1973	Kommentar Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer
------------------------	---

Tilbygg / modernisering		
1979	Tilbygg	Endret takvinkel for å få nye etasje og bygd garasje. Årstall hentet fra kommunale dokumenter.

UTVENDIG

! TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type takteking: Takstein.
Undertak: Ukjent.
Alder: Ifølge eier ukjent, men eldre.
Skorstein over tak: Pipen er beslått.
Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Takstein ble ikke løftet for å inspisere undertaket og lekter med hensyn til sikkerheten under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert mose og begroing på taket.
Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

- Deler av takkonstruksjonen har lavere helning enn det taktekkingen er beregnet for.
Når taket er for flatt i forhold til hva tekkingen er egnet for, renner vannet saktere av og blir liggende lenger, noe som øker belastningen på skjøter og gjennomføringer. I kombinasjon med vind og slagregn kan vann presses inn under tekkingen, noe som gir økt mulighet for lekkasjer/skader. Det anbefales grundigere undersøkelser av underliggende konstruksjon.

- Taktekkingen har nådd en alder der slitasje øker risikoen for lekkasjer. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tekkingen måtte skiftes ut i sin helhet, men det er vanskelig å si nøyaktig når. Utskifting må derfor påregnes, men tidspunktet avhengig av vedlikehold og videre utvikling i tilstanden.

- Det er registrert enkelte løse takstein og disse bør festes bedre for å forhindre videre skader og at tasktein faller ned fra taket.



Mose.



Løs takstein.

! TO 2 Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier ukjent, men eldre.

Bortledning av vann:
Det er registrert nedløp ført ned i drenerør og nedløp på tomten fra garasjetaket.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Tilstandsrapport

Snøfanger: Snøfanger er montert.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Enkelte nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning.
Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.

- Det er registrert noen deformasjoner/skader i elementer.

- Det er registrert symptomer på punktvis utettheter i overganger på takrenner.
Dette kan føre til drypp og vannavrenning på uønskede steder, noe som gjør at bortledning av takvann ikke fungerer fullt ut tilfredsstillende.

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.
På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.



Rust og utettheter i takrenne.

TO 2 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.
Musesperre: Musesperre ble registrert ved stikkprøver bak panelets nedkant.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

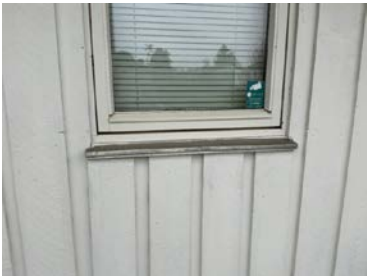
Tilstandsrapport

- Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen.
Råte svekker treverket og kan føre til følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. For å hindre videre utvikling bør skadet materiale skiftes ut.

- Kledningen er montert tett mot beslag.
Når det ikke er tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag, kan vann bli stående eller kapillærsuges opp i treverket. Dette øker muligheten for fuktskader over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning og lufting.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.
Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.
Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

- Innfestningen til kledningen er trukket for langt inn i treverket.
Når spiker eller skruer sitter for dypt, kan det dannes fordypninger som samler vann. Dette kan føre til oppfukting rundt innfestningspunktene og kan over tid føre til skader i kledningen.



Omramming tett mot beslag.



Råteskader nederst på panel.

TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Kaldt kneloft med adkomst via luker i vegg. Gangbart gulv på kneloftet.
Alder: Loftkonstruksjonen er i følge eier ukjent, men eldre.
Lufting: Luftespalter i gesimser.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå.
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder.
Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befarings tidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjoner bør følges opp med jevnlig tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert råteskader i vindskiene.
Råte svekker treverket og kan føre til videre skadeutvikling. Skadet materiale bør derfor skiftes ut.

- Det er registrert slitasje og utettheter i insektsnettingen i gesimsen.
Det må påregnes utbedring.

- Det er registrert råteskader i overgang mellom taket på garasjen og taket på boligen.
Råte svekker treverket og kan føre til videre skadeutvikling det bør gjøres grundigere undersøkelser for å kartlegge årsak og eventuelle tiltak. Skadet materiale bør skiftes ut.

- Det er synlige spikre gjennom taktro/bærende undertak.
Dette øker muligheten for kondens, som kan føre til fuktproblematikk.

- Det er registrert forhøyede fuktverdier i treverket ved bruk av piggelektrode.
Forholdet kan tyde på høy luftfuktighet som følge av begrenset lufting. Slike fuktverdier kan gi økt risiko for soppdannelse og fuktrelaterte skader. Det anbefales videre vurdering for å kartlegge årsak og eventuelle nødvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG3 er gitt på grunn av råte i overgang mellom tak på bolig og tak på garasjen. Det var tydelig fuktig uten at det ble gjort fuktmålinger i treverket. Estimater er for å utbedre dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskader i vindskier.



Råte i takkonstruksjonen mellom garasjetak og boligtak.



Rester etter et fuglereir i kneloft. Det har falt ned i luftehatten.



Måling av fukt i treverk.

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1980, 1997, 2004, 2013, 2015 og 2017. Vindu i garasjen er eldre, uten datomerking.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Utvendig listverk ligger tett mot vannbord.
Dette øker muligheten for at listverket suger til seg vann, noe som kan føre til sprekker og fuktrelaterte skader over tid.

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som tar i karmen ved en enkel funksjonstest.
Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne eller lukke. Justering anbefales.

- Enkelte av vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 1 Dører

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedør med isolerglass.
Alder: Terrasse/balkongdørene er produsert i 2013 og 2015. Entredøren er fra 2021 eller 2022.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong med adkomst fra soverom.
Konstruksjon: Terrassebord, bjelkelag og rekkverk i tre.
Størrelse: ca. 12 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter etter gjeldende krav under befaringen. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,83 meter.

Terrasse.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 97 m²
Himmelretning: Vest.
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 0,5 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter etter gjeldende krav under befaringen.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert at rekkverket ikke tilfredsstillt kravene som gjaldt under byggetidspunktet eller dagens krav.
Forholdet bør utbedres for å oppfylle forskriftskravene som var gjeldende da bygget ble oppført.

- Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.
Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

- Det er registrert råteskader i konstruksjonen.
Råte svekker treverket, og utskifting bør gjennomføres innen nær fremtid.

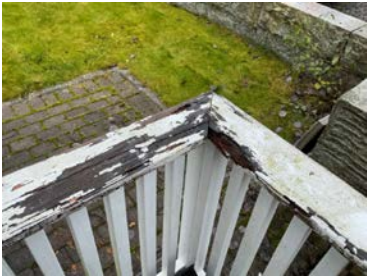
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG3 er gitt på grunn av manglende rekkverk og rekkverk som er råttent på terrassen. Estimater er for å utbedre dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Råte i rekkverk.

INNVENDIG

Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.
Fallsikring: Rekkverk er montert.
Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,87 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter. Avviket må sees i sammenheng med personsikkerhet.
- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.
- Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbladet.
- Det er skader i enkelte dører, som vil kreve tiltak.
- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2004.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger og himling: Malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.
- Badets vegger er av trekledning. Etter dagens krav er dette ikke en godkjent løsning og har forhøyet risiko for skader.
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

LOFT > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er ikke besiktiget, da det er montert dusjkabinett over sluket og sluket er fuget fast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sluket er vanskelig å komme til for rengjøring. Hvis sluket tetter seg kan drenering av vann begrenses, noe som potensielt kan føre til skader.
- Eventuell membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning:

- Skap med profilerte fronter.

Tilstandsrapport

- Veggskap med speil.

Sanitærutstyr:
- Klosett.
- Servant.
- Dusjkabinett.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte med avtrekk gjennom himling.
Tilluft: Spalte under dør.

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.
Målested: Bak dusjonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



1.ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2014.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Tilstandsrapport

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser og våtromsplater.
Himling: Malt panel.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Våtromsplatene er ikke fagmessig montert.
Feil montering øker risikoen for at platene absorberer fuktighet, og at fukt trenger inn på baksiden – noe som potensielt kan føre til fuktskader over tid.

- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp lukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Våtromsplatene er ikke utført fagmessig.
Feil utførelse gir økt mulighet for skader.

- Det er målt fall mot sluk under dusjkabinettet om det er så mye som 25mm fra terskel til sluk vites ikke da det ikke var mulig å måle på sluket.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er ikke besiktiget, da det er montert dusjkabinett over sluket. For å unngå potensielle skader på vannrørene, er kabinettet ikke blitt flyttet på.

Om membran:
Membranen/tettesjikt, fungerer som et vanntett lag i rommets våtsoner og beskytte underliggende konstruksjoner mot vannskader, men denne kan ikke bekreftes ved visuell kontroll i slukområdet eller andre steder i rommet. Avslutningen mellom en eventuell membran og terskel er også skjult og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:
- Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr:
- To servanter.
- Dusjkabinett.

Tilstandsrapport

- Dusj i badekar.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert mindre svelling og slitasje i baderomsinnredningen.
Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Spalte under dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.
Målested: På grunn av manglende tilgang bak dusjonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Alder: Ifølge eier ukjent, men eldre.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig

Tilstandsrapport

overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

I tillegg til innredningen er det mye som er lagret/oppbevart i rommet under befaringen. Dette hindrer inspeksjon av rommet.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Malte plater og panel.
Himling: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er hørt etter knirk i gulvet. Knirk kan likevel variere med temperatur, fuktighet og bruk, og vil ikke alltid kunne oppdages.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er målt fall mot sluk under skapinnredningen, om det er så mye som 25mm fra terskel til sluk vites ikke da det ikke var mulig å måle på sluket.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er ikke besiktiget, da det er montert skapinnredning over sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sluket er vanskelig å komme til for rengjøring.
Hvis sluket tetter seg kan drenering av vann begrenses, noe som potensielt kan føre til skader.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:

- Skap med glatte fronter.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr:
- Opplegg for vaskemaskin.
- Skyllekum i rustfritt stål.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Ventil i yttervegg.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.
Målested: Bak bereder.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi 6,5 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2014.
Produsent innredning: IKEA.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
- Heltre benkeplate.
- Keramisk kum.

Integrerte hvitevarer:
- Platetopp.
- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler.
Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilluftsventil i rommet.
Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv.
Malt panel for øvrig.

- Servant i helstøpt plate.
- Toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

- Det er registrert svellinger i panelen bak vasken og i panelen ned mot gulvet. Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.

Tilstandsrapport



Svellinger i skjøtene på panelen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) til bad og toalett i 1.etasje. For øvrig er vannrør i kobber av eldre dato. Fordelerskapet er lokalisert i toalett. Synlig drenerør fra skapet med utløp mot badet. Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

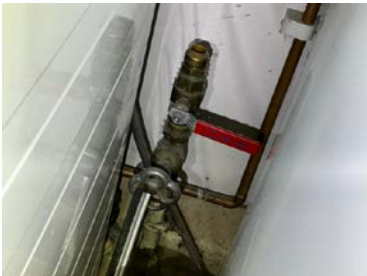
Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert korrosjon på vannrørene. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.

- Kobberrør har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvanns-berederen. Plastrørene tåler ikke like høy varme som berederen kan gi, og kan derfor bli sprø over tid. Det øker risikoen for lekkasjer i tilkoblingen.



Korrosjon på koblingspunkter.

1 TO 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast. Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Stakeluke: Ukjent. Luting: Over tak.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk elle

Tilstandsrapport

tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stakeluke mangler på avløpsrøret. Uten stakeluke blir det vanskelig å åpne røret ved en eventuell tilstopping.
- Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

1 TO 2 Ventilasjon

Avtrekk: Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i bad, vaskerom og toalett. Tilluft: Ventiler på yttervegg.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.
- Det er ikke tilluftsventil i kjøkkenet. Dette kan begrense tilførselen av luft i rommet, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.
- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

1 TO 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter. Produksjonsår: 2018. Strømtilførsel: Via stikkontakt. Lekkasjesikring: Berederen er lekkasjesikret, da den er montert i rom med sluk. Plassering: I vaskerom. Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

1 TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Tilstandsrapport

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulv, kjøkken og gang.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

24.04.2013:
- Opplegg bad, wc og gang i 1.etg. Montering av 3 kontakter til lys, 2 lamper ved speil, flytte kontakt bak skoskap og bytte termostat i hall.
- Opplegg kjøkken. Montere av bevegelsesbryter og LED armatur under overskap på vaskerom. Renoveret sikringsskap.
- Montere 2 kontakter på stue ved tv på vegg mot kjøkken. Montere taklampe på kontoret, montere bevegelsesføler garasje.

10.10.2025:
- EL-bil lader i garasjen.
- Utendørs belysning, herav alle innfelte downlights.
- Lampe i spisestue.
- Lysskinne i salongstue, TV-stue 2.etg, soverom1 og 2 (v/tilstøtende balkong), trimrom.

Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er registrert avvik som tilsier at anlegget bør gjennomgå en utvidet el-kontroll, slik at eventuelle tiltak kan kartlegges, for eksempel på grunn av: På grunn av manglende/ufullstendig kursfortegnelse og manglende samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja.
Røykvarsler: Ja.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres visuelt. Vurderingen baserer seg på inspeksjoner fra utsiden, og bygger på en forutsetning om at fuktsikringen er utført i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Ifølge tidligere salgsoppgave er dreneringen fra 2017.

1

TG 2

Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendige isolasjonsplater er eksponert for vær og UV-stråling. Langvarig eksponering kan svekke isolasjonsevnen og øke fuktbelastningen.



Synlig isolasjonsplate.

1

TG 2

Terrengforhold

Vurderingen gjelder en visuell inspeksjon av terrengets fallforhold nær bygningen, og omfatter ikke andre egenskaper ved tomten. Den er basert på observasjoner ved befaringstidspunktet, og det er ikke utført konkrete målinger. Selve terrengets tilstand eller oppbygning er ikke vurdert.

Terreng vil normalt kreve justeringer over tid med tanke på fallforhold, og tiltak må påregnes med jevne mellomrom. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og håndtering av takvann.

Det er registrert relativt flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra bygningen (mindre enn ca. 1:50 over 3 m). Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot bygningen og gi høyere fuktbelastning på betongsålen og yttervegg. Terrengjusteringer anbefales.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse	
Byggeår	Kommentar
Standard	
Vedlikehold	

Beskrivelse

Bod i enkel trekonstruksjon. Trebjelkelag og yttervegger i bindingsverk konstruksjon, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takpanner.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

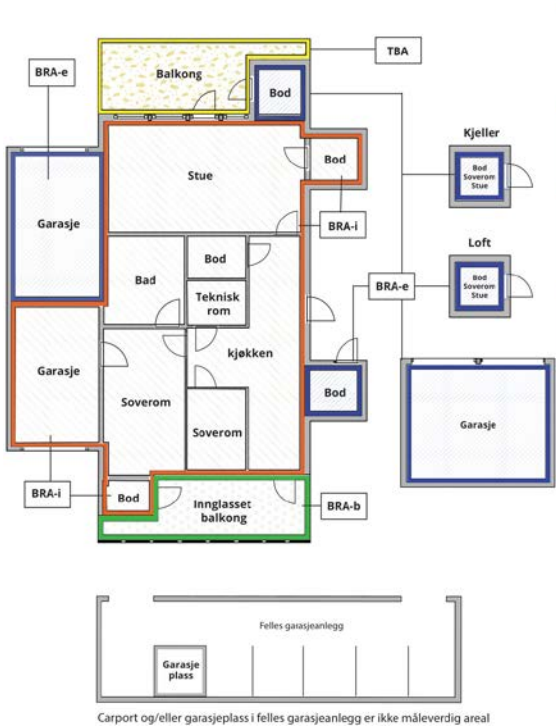
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	83			83	12
1.Etasje	155			155	97
SUM	238				109
SUM BRA	238				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, bod, bod 2		
1.Etasje	Soverom, soverom 2, kjøkken, entré, bad, stue, bad/vaskerom, toalettrom, gang, garasje		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bodene i 2. etasje er ikke måleverdige, grunnet for lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Forskjellene på de godkjente byggetegningen og dagens planløsning er: I boligens 1.etasje er det nå et soverom ut mot terrassen. Dette rommet var tidligere arbeidsrom, bod og garderobe. Det er bygd ut på kjøkkenet og i entréen sånn at det nå går en dør fra entréen og til garasjen. I 2.etasje er det satt opp en vegg i loftsstuen for å lage en bod. Veggene til det ene soverommet med balkong er flyttet ut likt med nabo rommet.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar:

Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:

2020: Montering av solskjerming

Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon:

2020: Montering av pergola på terrassen.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Følgende arbeider skal ha blitt utført som egeninnsats, og har derfor ikke fremvist dokumentasjon:

2020: Byttet downlights og satt inn to lamper i stue. Montert spotteskinne på soverom.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar:

I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.
I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i stue. Høyden er her målt til 2,34m

Bod					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	237	0
Bod	0	0

Kommentar

Enebolig

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Bod

Oppdragsnr.: 22617-1046

Befaringsdato: 07.11.2025

Side: 29 av 32

78

Bakkevegen 13, 2040 KLØFTA
Gnr 29 - Bnr 516
3209 ULLENSAKER

NORSKE BOLIGRAPPORTER AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
07.11.2025	Fredrik Oseth Nordby	Takstingeniør
	Trine Andersen	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	29	516		0	908.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Bakkevegen 13							
Hjemmelshaver							
Bjørnstad Espen Lone, Andresen Trine							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.11.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	04.11.2025		Fremvist		Nei
Eier	07.11.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	07.11.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2025	
For gyldighet på rapporten se forside		

Oppdragsnr.: 22617-1046

Befaringsdato: 07.11.2025

Side: 30 av 32

79

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

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). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

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 de 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. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten

Forutsetninger

angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Vest

Oppdragsnr.

01250060

Selger 1 navn

Trine Andresen

Selger 2 navn

Espen Lone Bjørnstad

Gateadresse

Bakkevegen 13

Poststed

KLØFTA

Postnr

2040

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år5

Antall måneder10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TA, ELB

1

Document reference: 01250060

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

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseBadet i 1. etg

Arbeid utført avRomerike BAD

2.1Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseSe FDV

2.2Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseSe FDV

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

☒ Nei ☐ Ja

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

SvarNei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseTakutspring til garasje på høyre

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseFlyvemauer på toalett i 1. etg ved to tilfeller og ble behandlet med insektsmiddel og var raskt borte

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

☒ Nei ☐ Ja

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

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseRST elektro: Bad 1. etg og kjøkken og utvendig varmekabler foran den ene garasjeport og et parti foran inngangsparti Huseier 2019: Downligths utendørs og i stue 1. etg og el-bil lader

Arbeid utført avRST Elektro og huseier fra 2019

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseI garasje Produsent fjernstyrte laderen ved en overoppheting og satte den ned til maks belastning 20 A, pga utgått garanti

Initialer selger: TA, ELB

2

Document reference: 01250060

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Pergola

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

byttet garasjeporter

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

byttet parkett i 2019 i stue i 1.etg, det ligger varmemefolie under pakett fra tidligere huseier som det ikke foreligger dokumentasjon, vi har blitt anbefalt å ikke bruke varmemefolien i stuen da det kan gi sprekker i parketten. byttet laminat på rommet ene soverommet i 2. etg

Document reference: 01250060

Initialer selger: TA, ELB

3

Tilleggskommentar

yterkleddning har stedvis bord som bør skiftes , men huseier innehar ikke kompetanse til å detaljere hva som bør skiftes.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒

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

☐

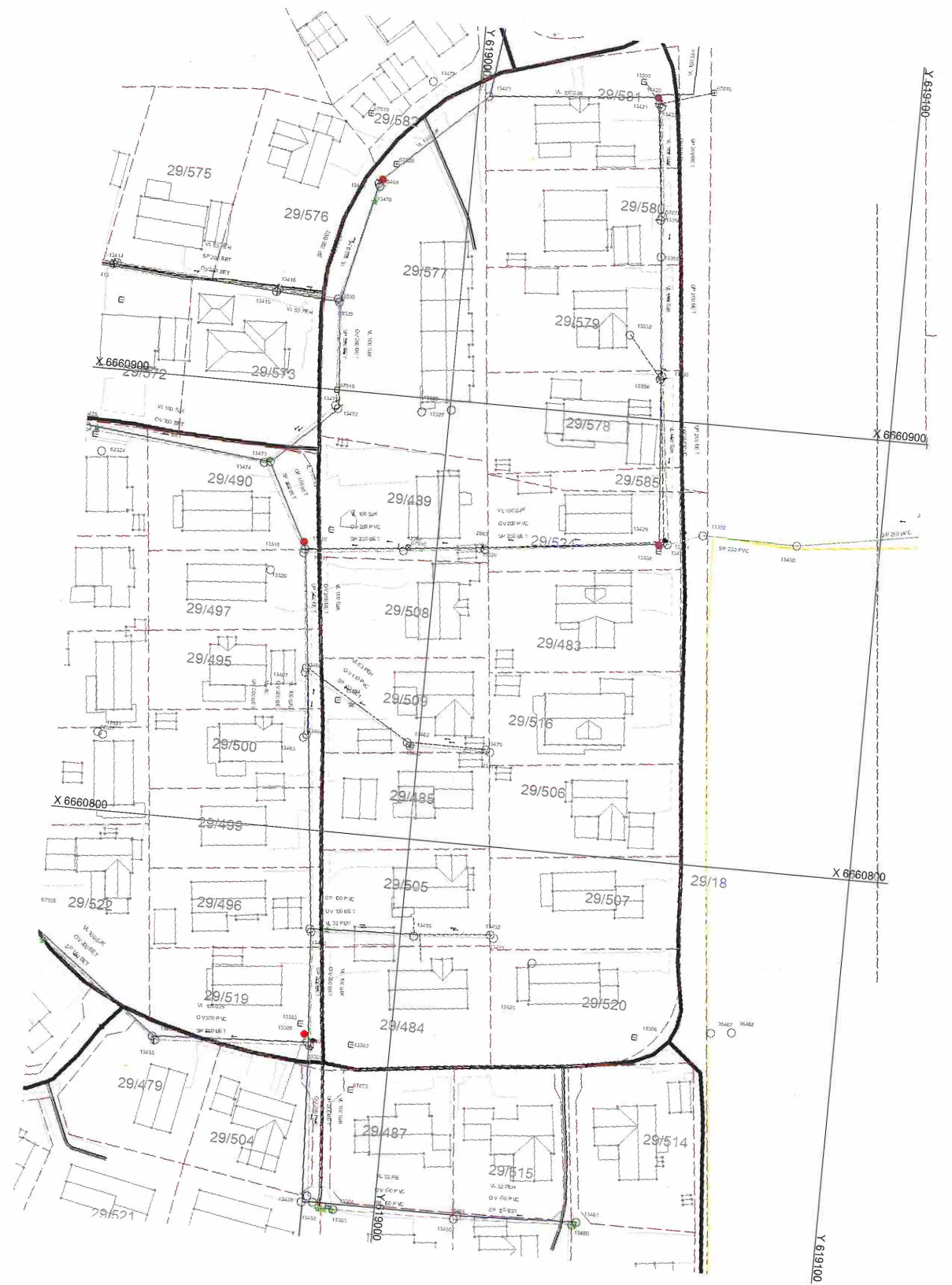
Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

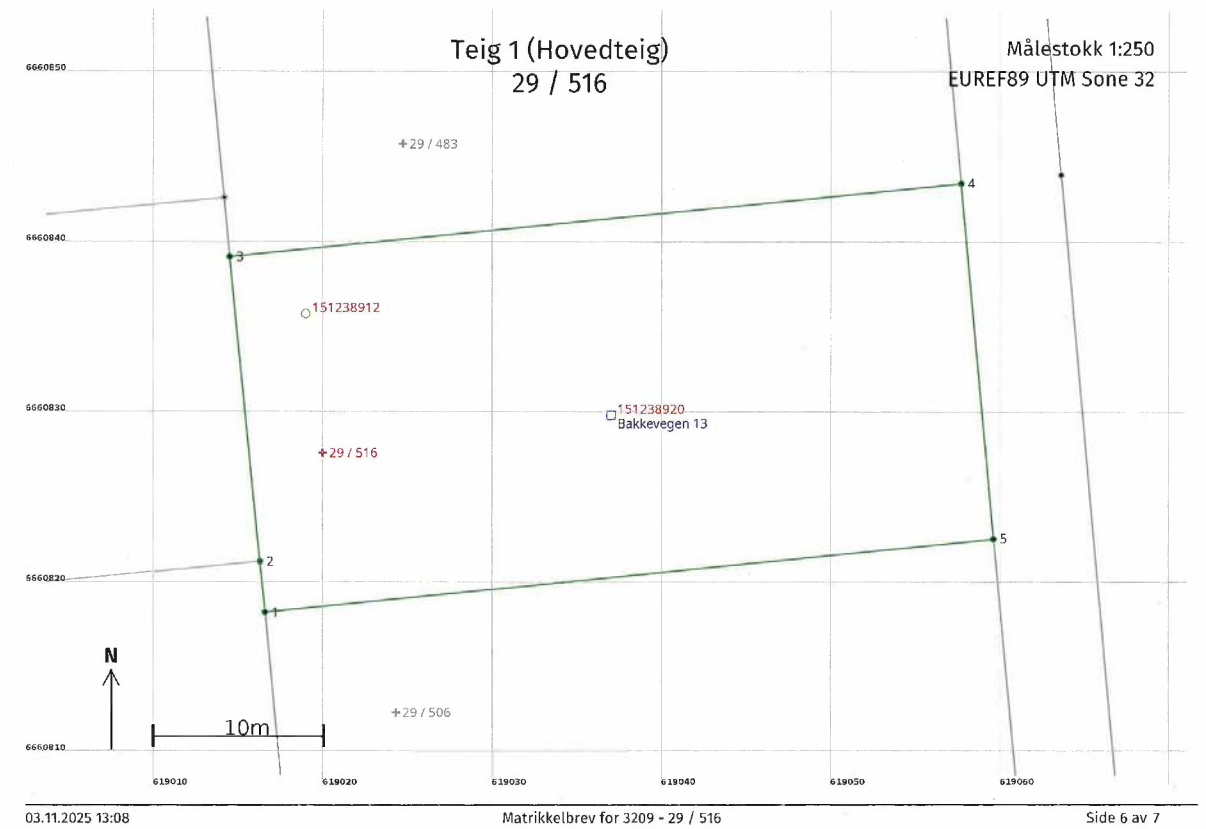
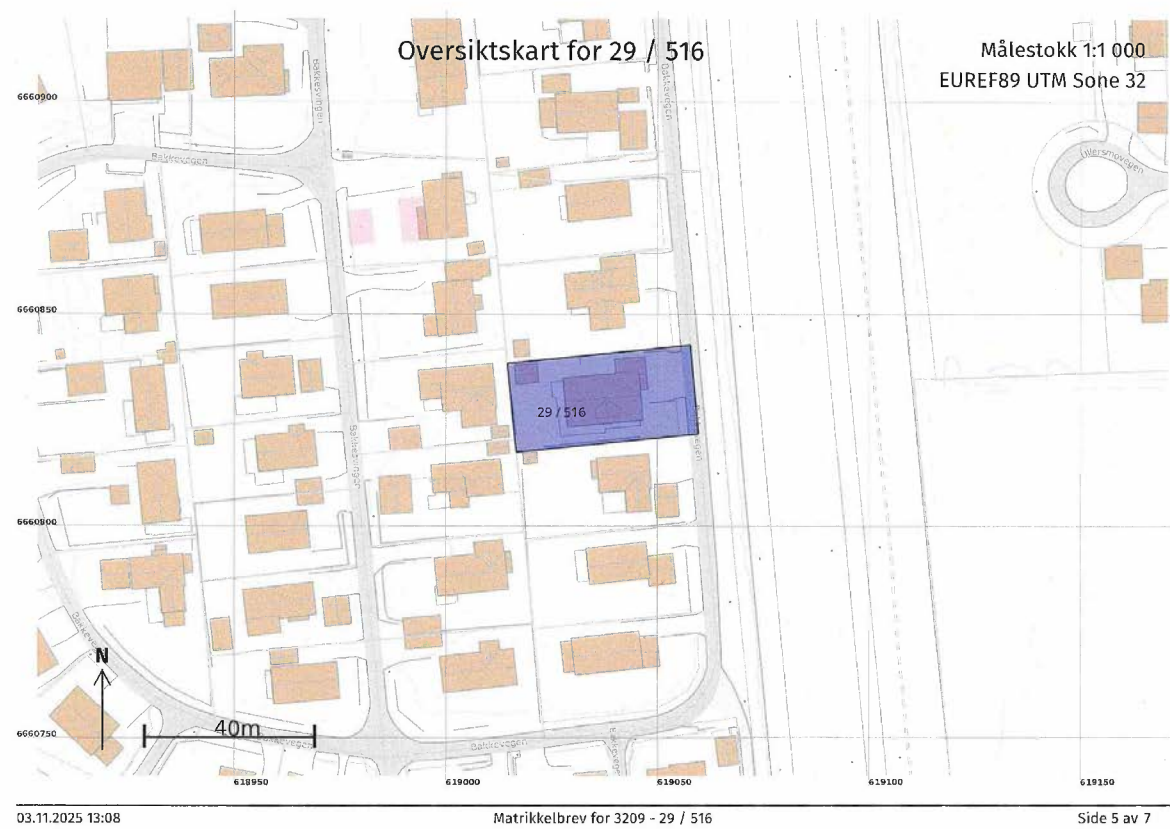
☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: TA, ELB

4





Areal og koordinater

Areal: 908.7

Representasjonspunkt: 6660828

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6660828

Øst: 619020

Grensepunkt / Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
1	6660818,43	619016,59	3,02	Umerket	10 Terrengmålt	13	
2	6660821,44	619016,29	17,99	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	6660839,34	619014,51	43,36	Umerket	10 Terrengmålt	13	
4	6660843,68	619057,65	20,99	Umerket	10 Terrengmålt	13	
5	6660822,78	619059,56	43,19	Umerket	10 Terrengmålt	13	

TEGNFORKLARING

PBL §25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER

INDUSTRI

OFFENTLIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

LANDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEG

GANG-/SYKKELVEG, FORTAU

ANNET TRAFIKKOMRÅDE

JERNBANE SPORTRASE

JERNBANE ANNET AREAL

4. FRIOMRÅDER

PARK, TURVEG, KLIMAVERNSONE

5. FAREOMRÅDER

HØYSPENT/LANDBRUK

HØYSPENT/JERNBANE

HØYSPENT/VEG

HØYSPENT/BOLIG

HØYSPENT/JERNBANE, ANNET

6. SPESIALOMRÅDER

BOLIG BEVARING

BOLIG, MIDLERTIDIG RIGG- OG ANLEGGSSOMRÅDE

BOLIG, OPPFYLLING

LANDBRUK BEVARING

LANDBRUK, MIDLERTIDIG RIGG- OG ANLEGGSSOMRÅD

LANDBRUK, OPPFYLLING

VEG, MIDLERTIDIG RIGG- OG ANLEGGSSOMRÅDE

JERNBANE, MIDLERTIDIG RIGG ANLEGGSSOMRÅDE

INDUSTRI, MIDLERTIDIG RIGG- OG ANLEGGSSOMRÅDE

PARK, MIDLERTIDIG RIGG- OG ANLEGGSSOMRÅDE

OFFENTLIG FORMÅL, MIDLERTIDIG RIGG- OG ANLEGGSSOMRÅDE

7. FELLESOMRÅDER

FELLES AVKJØRSEL

FELLES JORDBRUKSAVKJØRSEL

STREKSYMBOLER M.V.

PLANENS BEGRENSNING

KOMMUNEGRENSE

OMRÅDEGRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

BYGGEGRENSE

EIENDOMSGRENSE

SENTERLINJE REGULERT- VEG/SPOR

MUR

FRISIKTSLINJE

BYGNING SOM SKAL RIVES

VEG SOM SKAL STENGES

Vedtatt av Ullensaker herredsstyre den 19/6-95

ULLENSAKER KOM

OROFØRER

Ekvidistanse: 1 m

MÅLESTOKK: 1:2000

ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSE

GARDERMOBANEN PARSELL KLØFTA - KVERNDALEN

SØNDRE DEL, ULLENSAKER KOMMUNE del 1

REVISJONER

Div. endringer iht. sak 63/95

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

VARSEL OPPSTART

1. GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET

OFFENTLIG ETTERSYN

2. GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET

HERREDSSTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENNING)

KUNNGJØRING

DATO

30.05.95

23.03.95

19.04.95

20.04.95-19.05.95

31.05.95

19.06.95

22.06.95

SIGN

KS

PLANEN UTARBEIDET AV:

FOR:

REINERTSEN

NSB GARDERMOBANEN A/S

DATO

07.04.95

SIGN

KS

91

Herr Thor Mølleby
Bakkevn. 13

2040 KLØFTA

6. januar 1982

IS/jh

Midlertidig bruksattest

Etter befaring den 10. d.m. meddeles herved midlertidig bruksattest for oppført påbygg til og ominnredning av bolig på eiendommen gnr. 29 bnr. 516 i Ullensaker.

Følgende gjenstående arbeider må utføres:

1. Montering av inspeksjonsluke til loft. *(vår signatur)*
2. Forbindelse mellom garasje og bolig må bare skje gjennom ett mellomliggende rom som kan tjene som sluse.
3. Ferdigklødning av treverk i garasje med tennvernende klødning i K1 F710.

Rørleggerarbeide

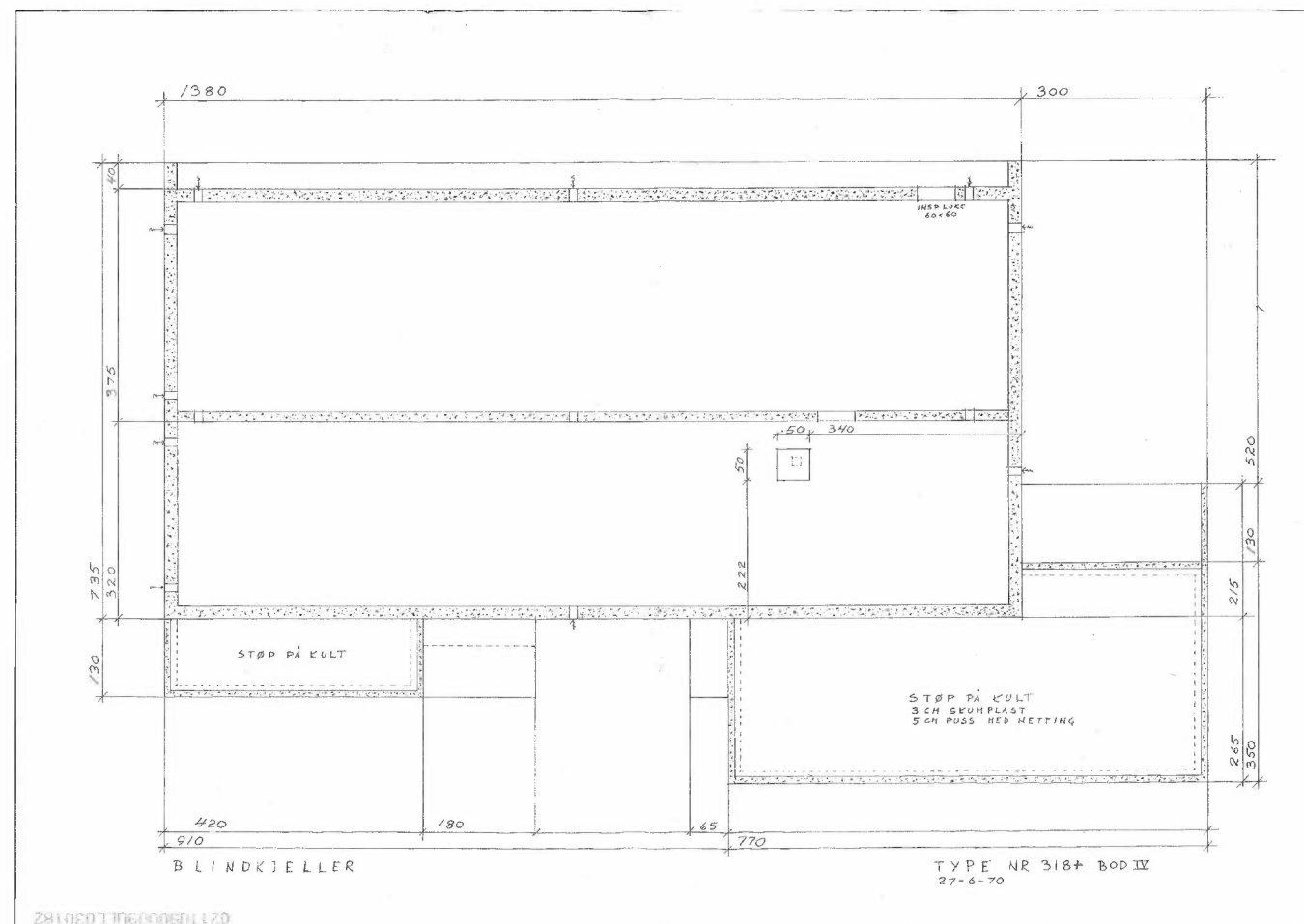
4. Rørleggerarbeidene må godkjennes av rørleggerkontrollen.

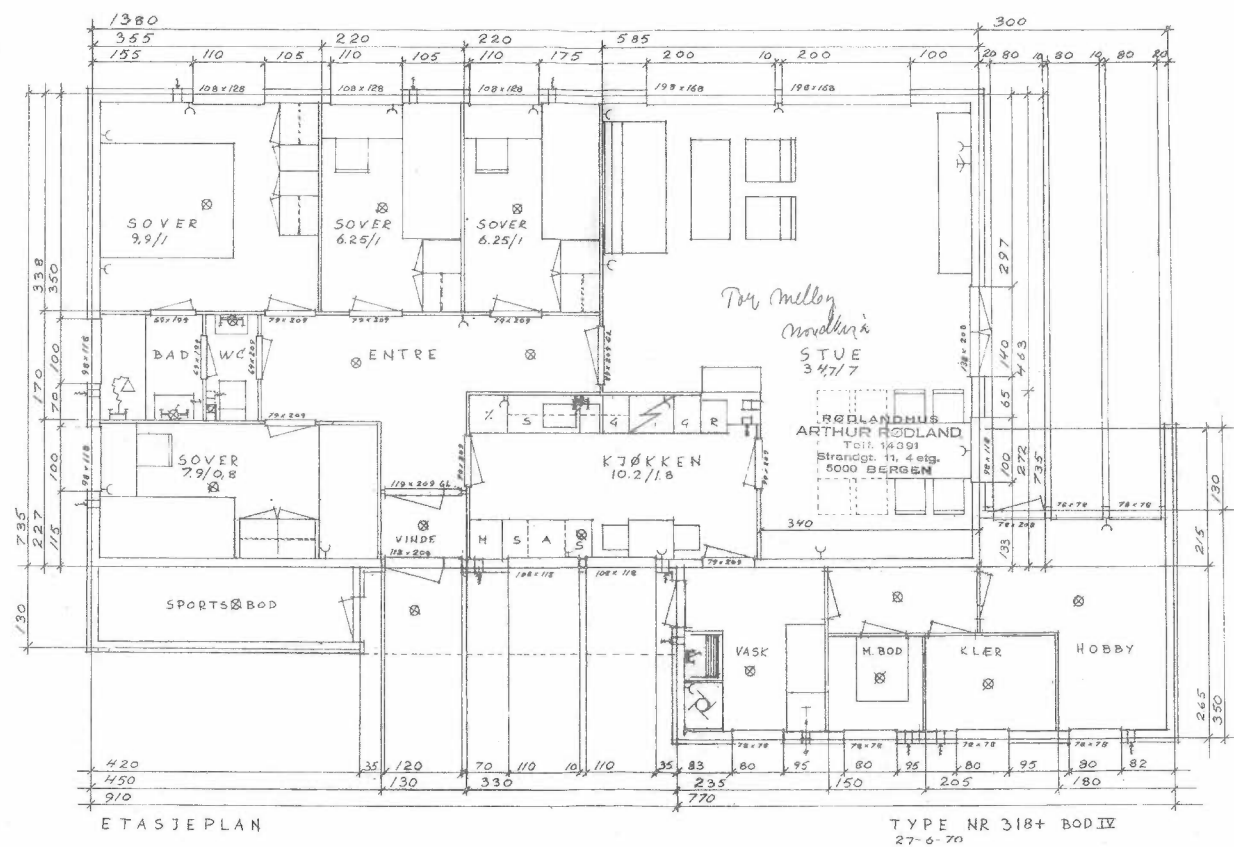
Byggherren gis en tidsfrist på ett år fra den dato bruksattest er gitt på å utføre nevnte mangler. Når disse er utført bes bygningskontrollen varslet slik at ferdigkontroll kan bli meddelt.

For bygningssjefen

I. Sannerud
Bygn.kontr.

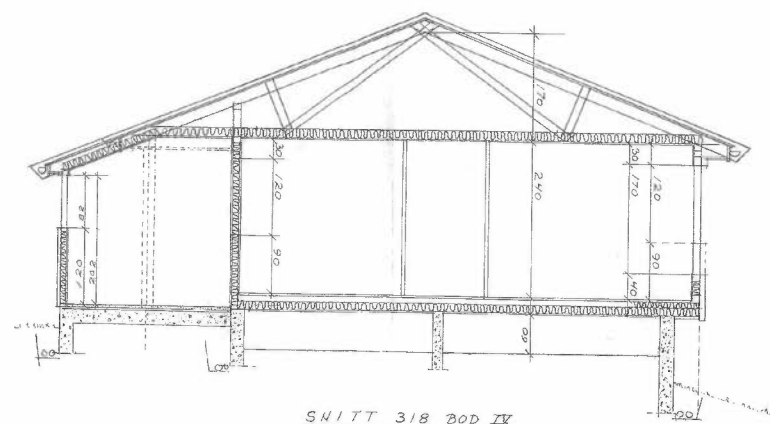
Gjenpart: Bøe & Fosshaug, v/ Harald Bøe, 2050 Jessheim
Rørleggerkontrollen. her





Utdrøpt av
Utlensker bygningsråd
den 14.6.71
sak nr. 471/p

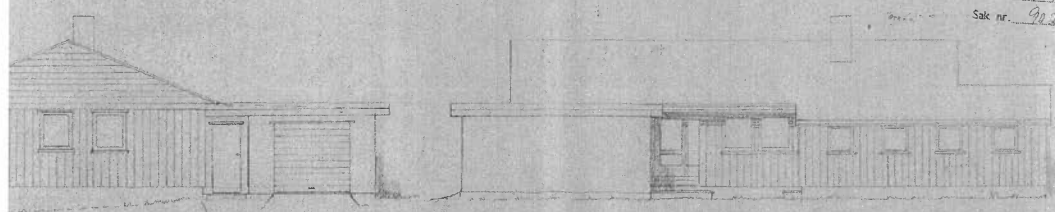
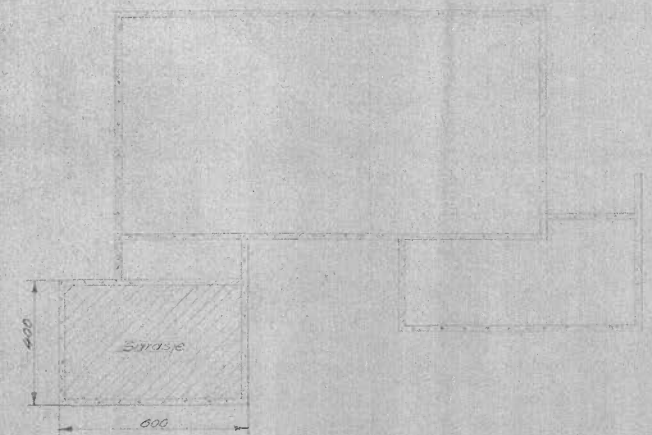
0910601106000601120



SNITT 318 BOD IV

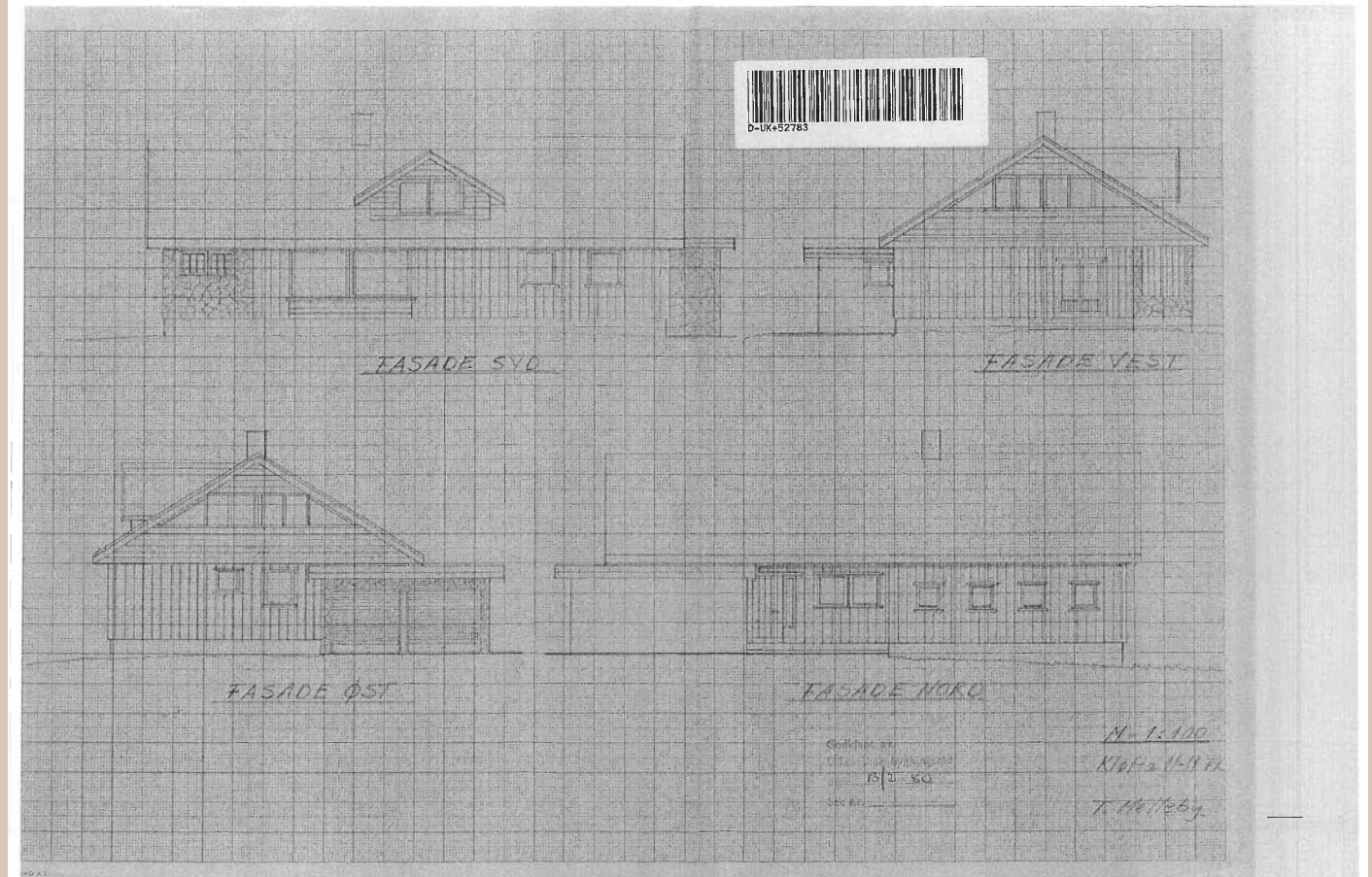
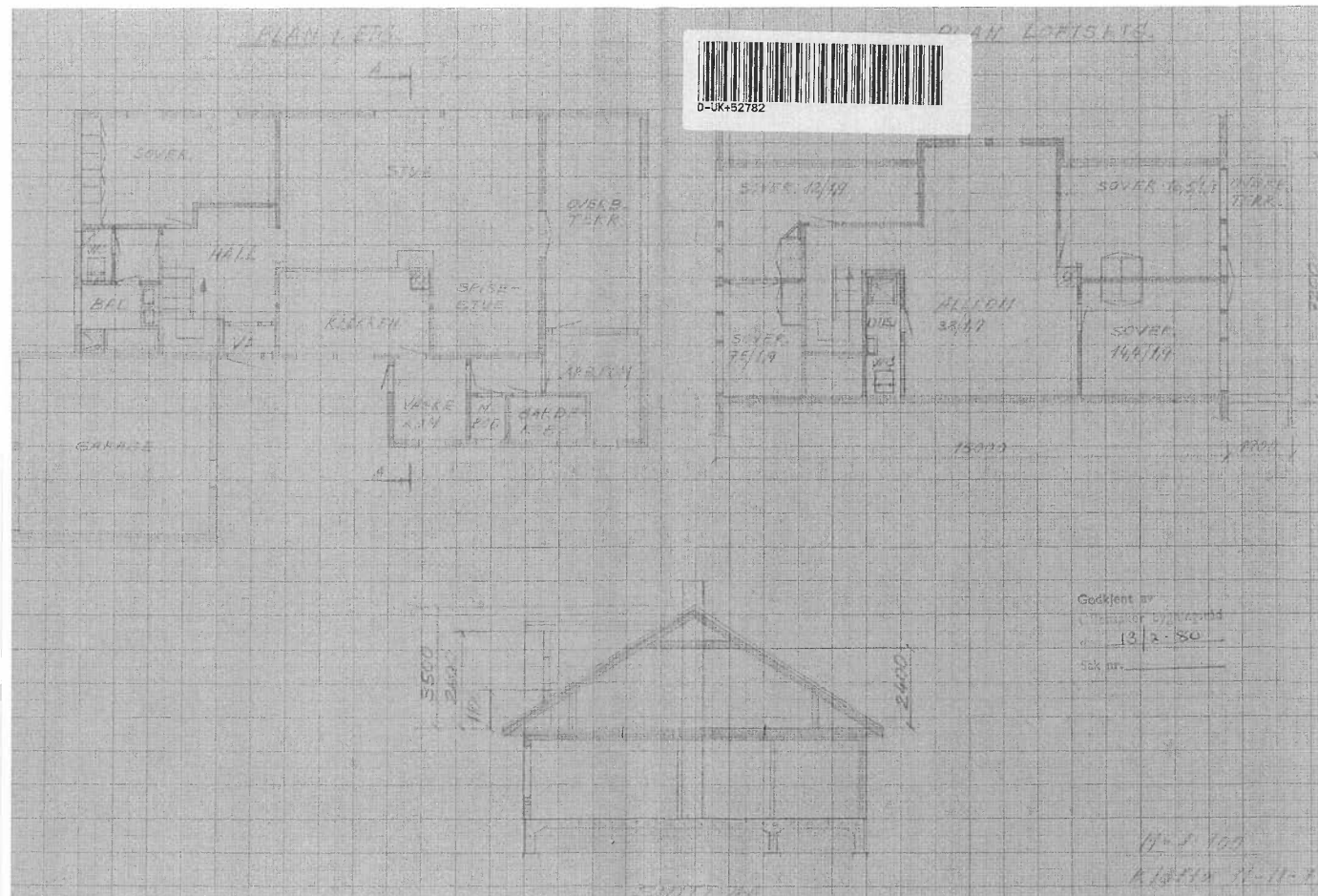
Godkjent av
Utlensaker bygningsråd
den 14.6.71
Sak nr. 471/6

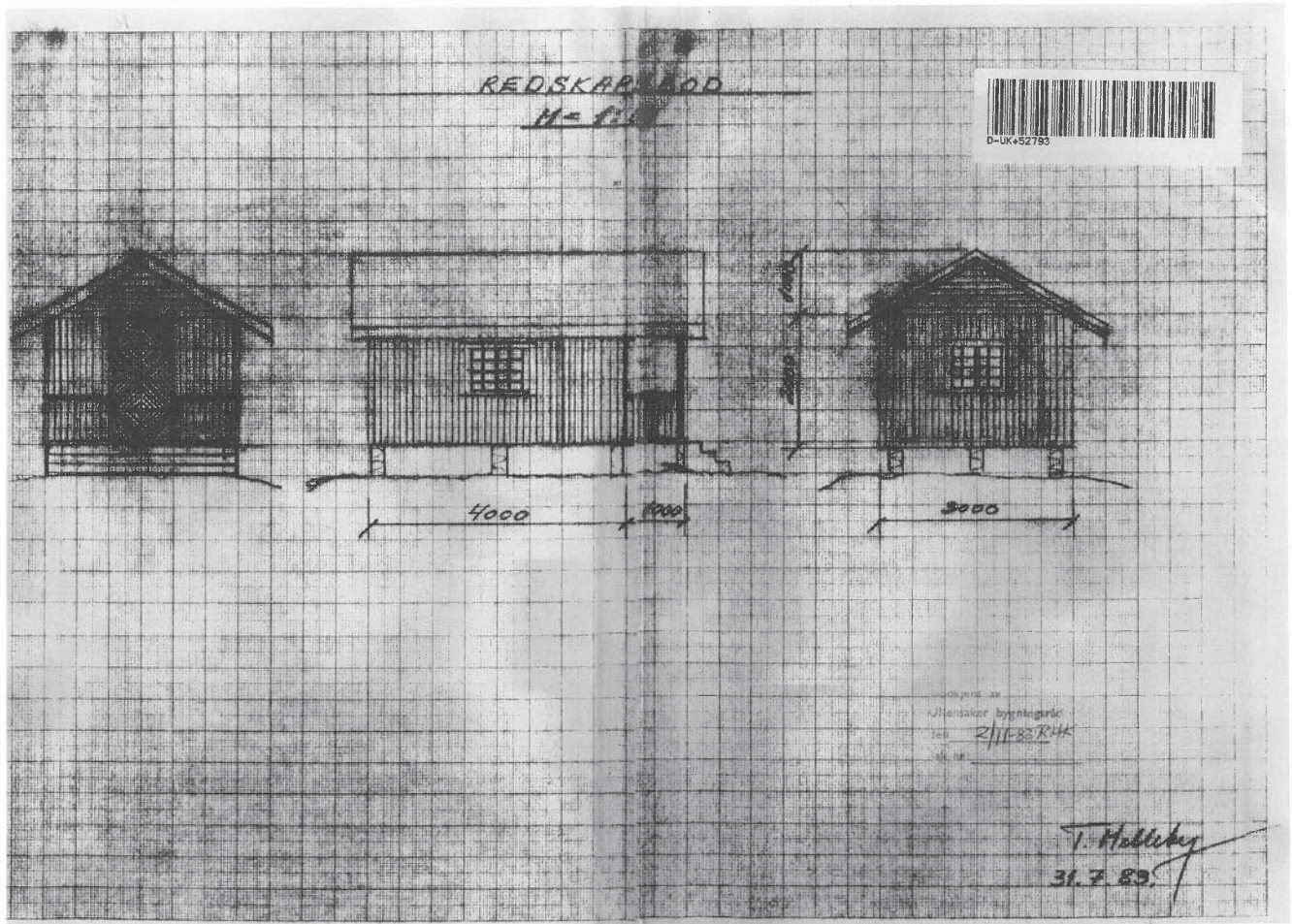
516
Garasje for tomt nr. 45, bakke 0.1" gnr 25 br nr 18, Utlensaker
Tore Helleberg



Godkjent av
Utlensaker bygningsråd
den 14.6.71
Sak nr. 922/6

1/1-100





Nabolagsprofil

Bakkevegen 13 - Nabolaget Bakke - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bakke	6 min	🚶
Linje 405, 425	0.5 km	
Kløfta stasjon	13 min	🚶
Buss, tog	1.1 km	
Kløfta stasjon	13 min	🚶
Linje R13, R13x	1.1 km	
Oslo Gardermoen	15 min	✈️

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.)	9 min	🚶
566 elever, 28 klasser	0.7 km	
Åreppen skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
311 elever, 16 klasser	2.4 km	
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	🚶
374 elever, 16 klasser	0.7 km	
Jessheim videregående skole	13 min	🚶
1150 elever, 63 klasser	10.4 km	
Hoppensprett vgs Jessheim	17 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

EVBox Aspertunet 1-4	12 min	🚶
----------------------	--------	---

«Hyggelig boligområde skjermet for bilstøy og bråk.»

Sitat fra en lokalkjent

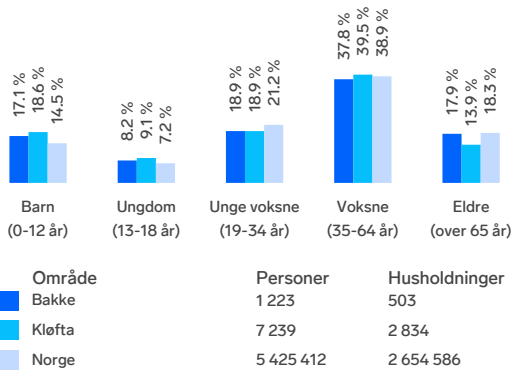


Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bakke barnehage (0-5 år)	4 min	🚶
50 barn	0.3 km	
Kløfta barnehage (0-5 år)	6 min	🚶
127 barn	0.5 km	
Bakkedalen Fus barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
58 barn	0.7 km	

Dagligvare

Kiwi Kb Kløfta	9 min	🚶
Kiwi Kløfta	13 min	🚶
PostNord	1.2 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog



Støynivået
Lite støynivå 95/100



Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

- 

Bakkedalen idr.anlegg
Aktivitetshall, fotball, sandvolley

8 min 

0.7 km
- 

Kløfta Idretts - og aktivitetspark
Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo...

10 min 

0.9 km
- 

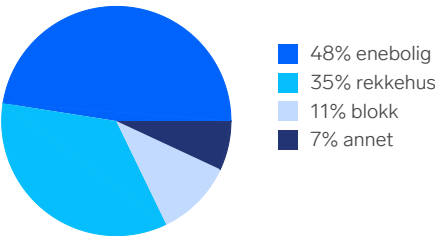
Centerklubben

8 min 
- 

Sportica Kløfta

12 min 

Boligmasse



«Nærhet til alt.»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

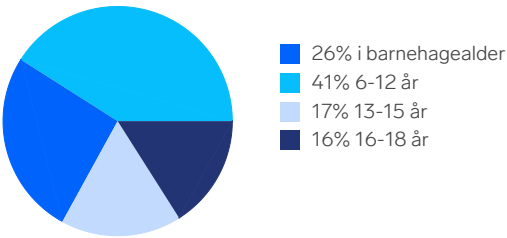
Romerikssenteret

15 min 
- 

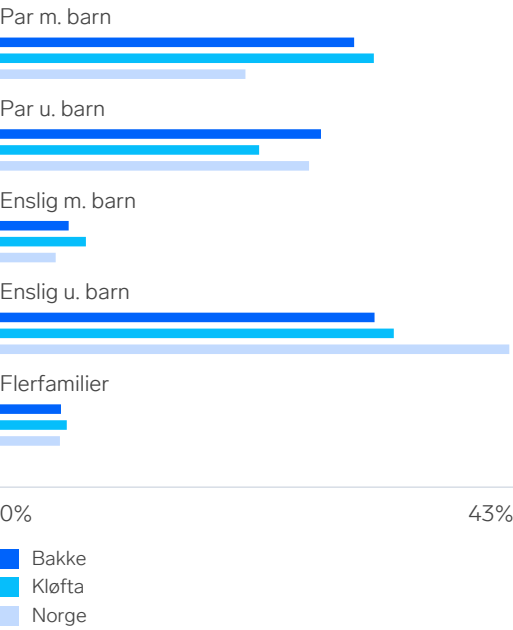
Ringen apotek Kløfta

14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

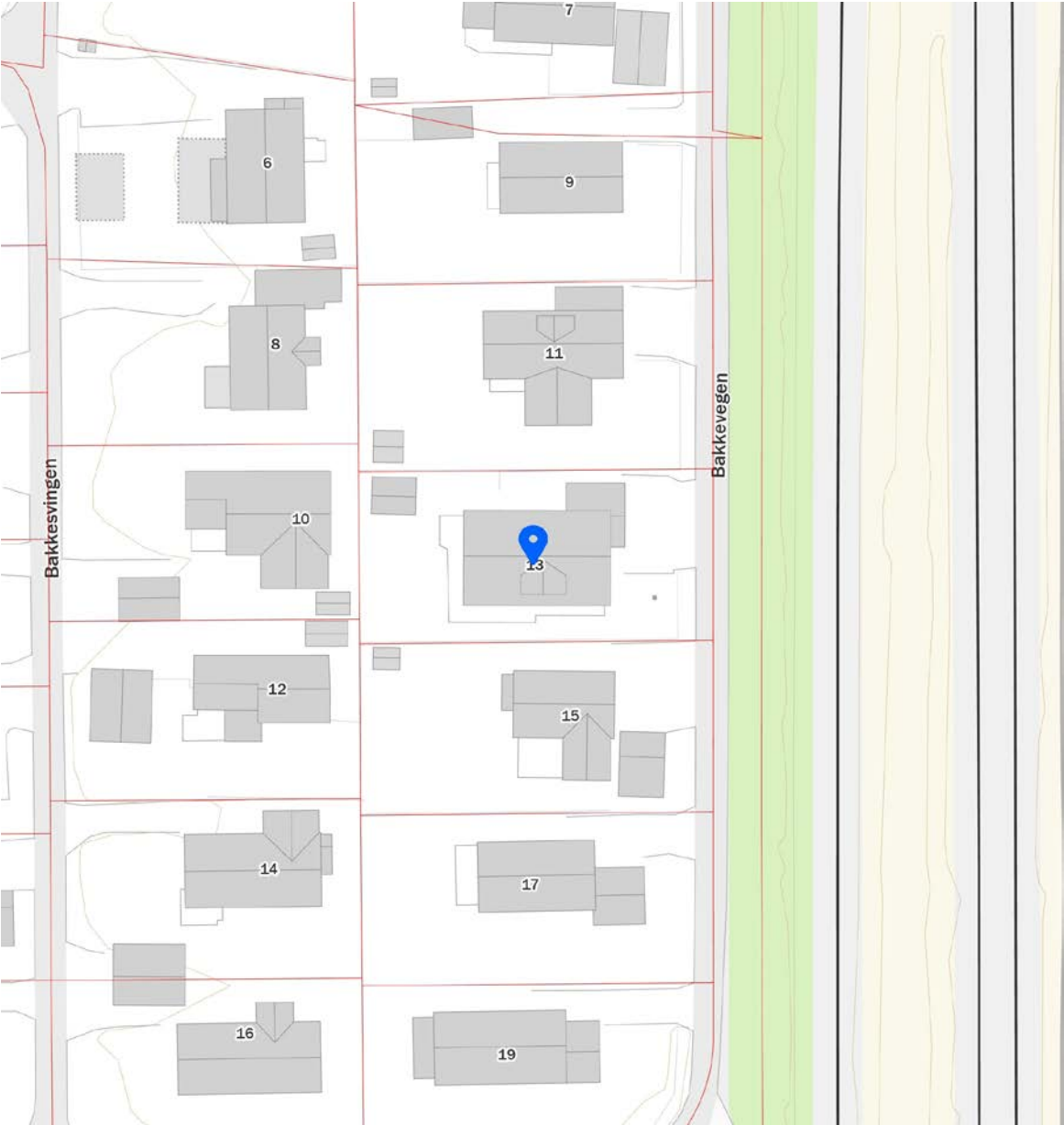
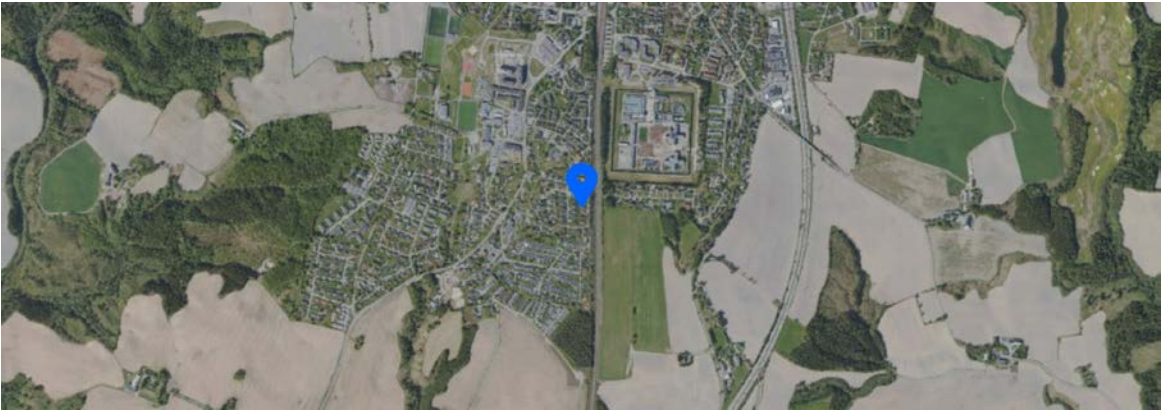


Familiesammensetning

0%43%BakkeKløftaNorge

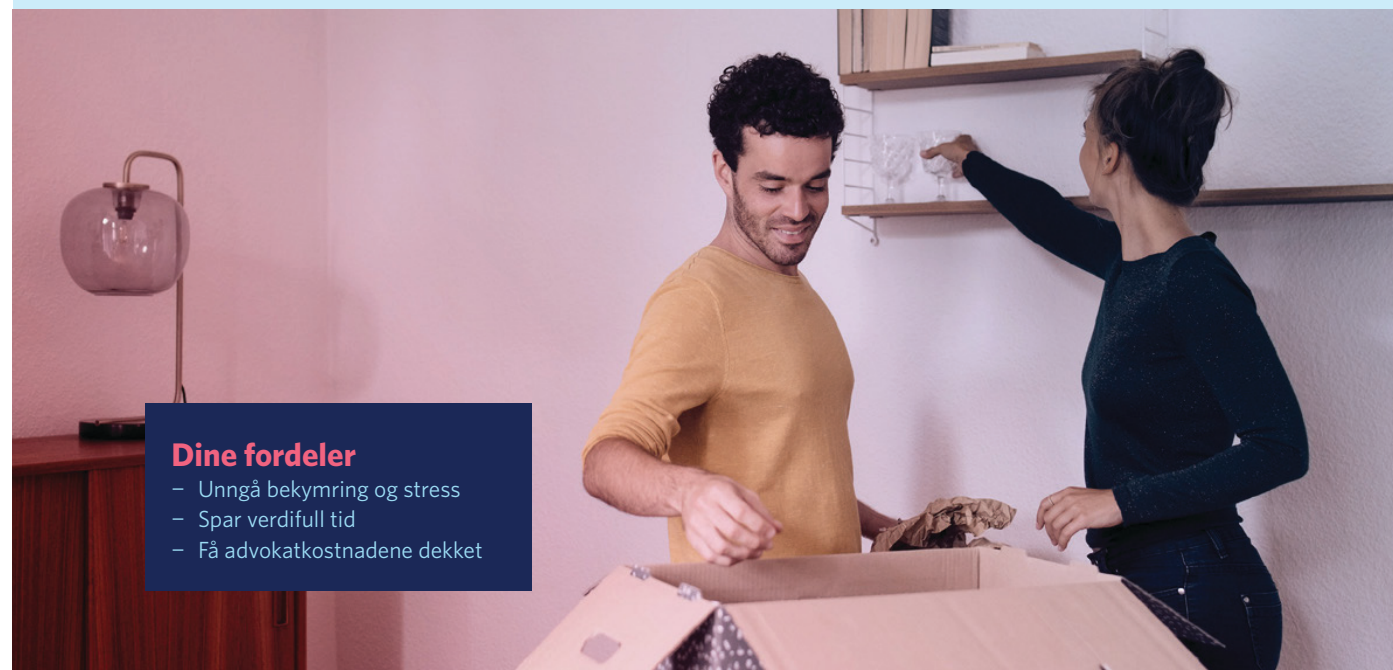
Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Per Erik Haugen
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no
+47 464 22 141

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema

Per Erik Haugen
Per@emera.no
464 22 141



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING