

FENSTAD

Vipestubben 9

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Vipestubben 9! Foto:
Mads P. Karlsen



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 800 000,-

ANTALL SOVEROM

3

OMKOSTNINGER

96 350,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

3 896 350,-

BYGGEÅR

1970

BRA-I/BRA TOTAL

186/220 kvm

ENERGIMERKING

- Ikke angitt

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

TOMTEAREAL

966.1 m² (eiet)

EIEFORM

Eierseksjon

Din megler



Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

+47 464 22 141

Med over ti år i DNB Eiendom har Per Erik opparbeidet seg solid erfaring fra både Øvre og Nedre Romerike. Han har siden 2014 hjulpet hundrevis av kunder med boligdrømmen, og de siste åtte årene hatt lederansvar ved kontorene i Lillestrøm, Sørumsand, Råholt og





Stor, innholdsrik tomannsbolig med 3 soverom på Fenstad | Flere stuer, to bad og store uteplasser | Garasje & bergvarme

Velkommen til Vipestubben 9! En innholdsrik og familievennlig tomannsbolig med store uteplasser i landlige omgivelser.

Her på Fenstad bor du i et trygt og etablert nabolag, perfekt for familier som ønsker en rolig hverdag nær naturen. Med gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk er logistikken enkel. Området byr på flotte turmuligheter, idrettsanlegg og skiløyper. Boligen har en god planløsning med store sosiale soner og flere uteplasser som gir rikelig med plass for hele familien.

Høydepunkter:

- Stor terrasse på 62 m²
- Effektiv oppvarming med bergvarme
- Tre soverom og to stuer
- To vedovner for ekstra hygge
- Praktisk vaskerom og bad
- Garasje og asfaltert gårdsplass

Velkommen til visning!



Eiendommen har en romslig, asfaltert
gårdsplass og en stor, flat tomt.





Et overbygget inngangsparti på 8 m² fører deg inn i boligen.

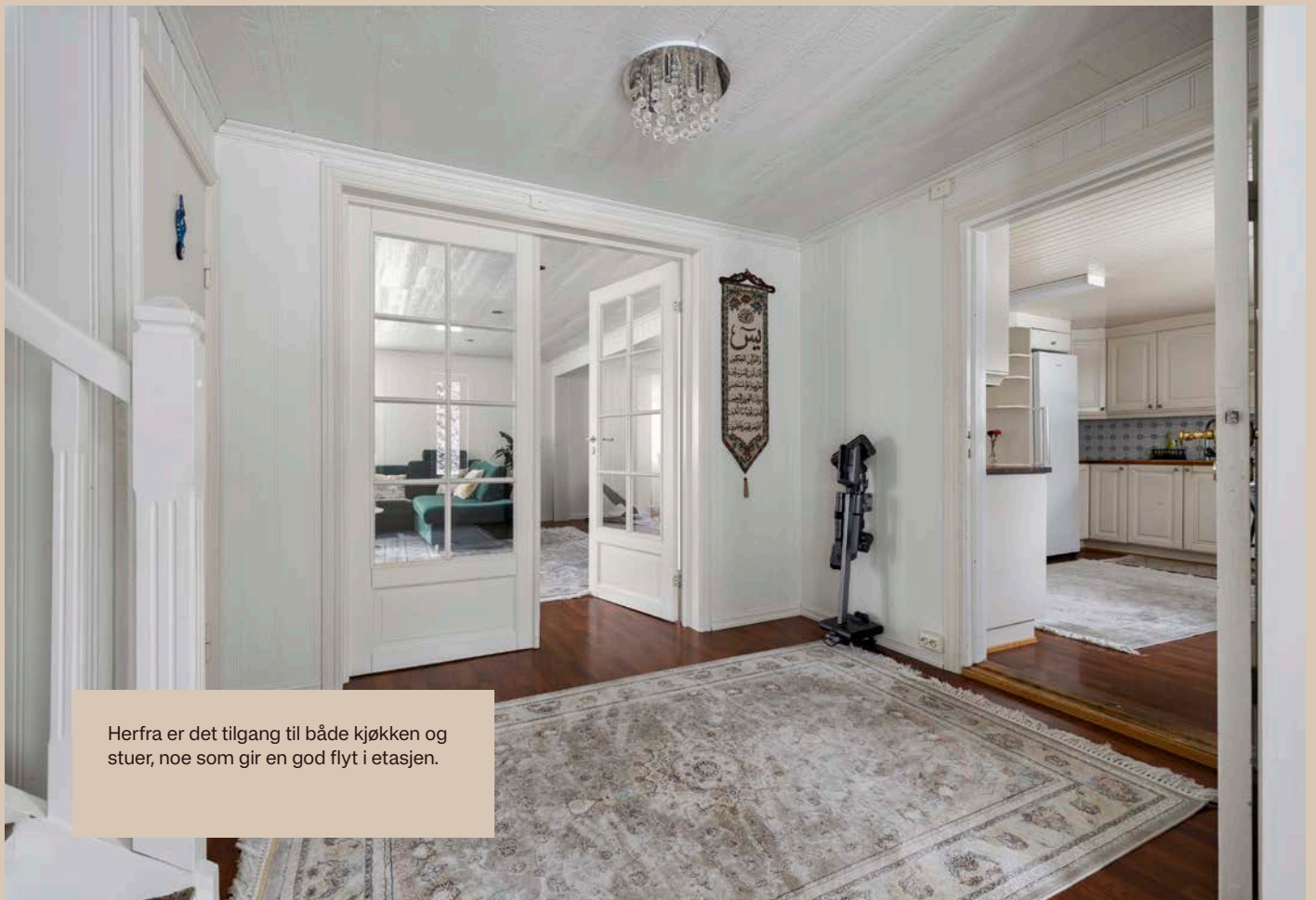




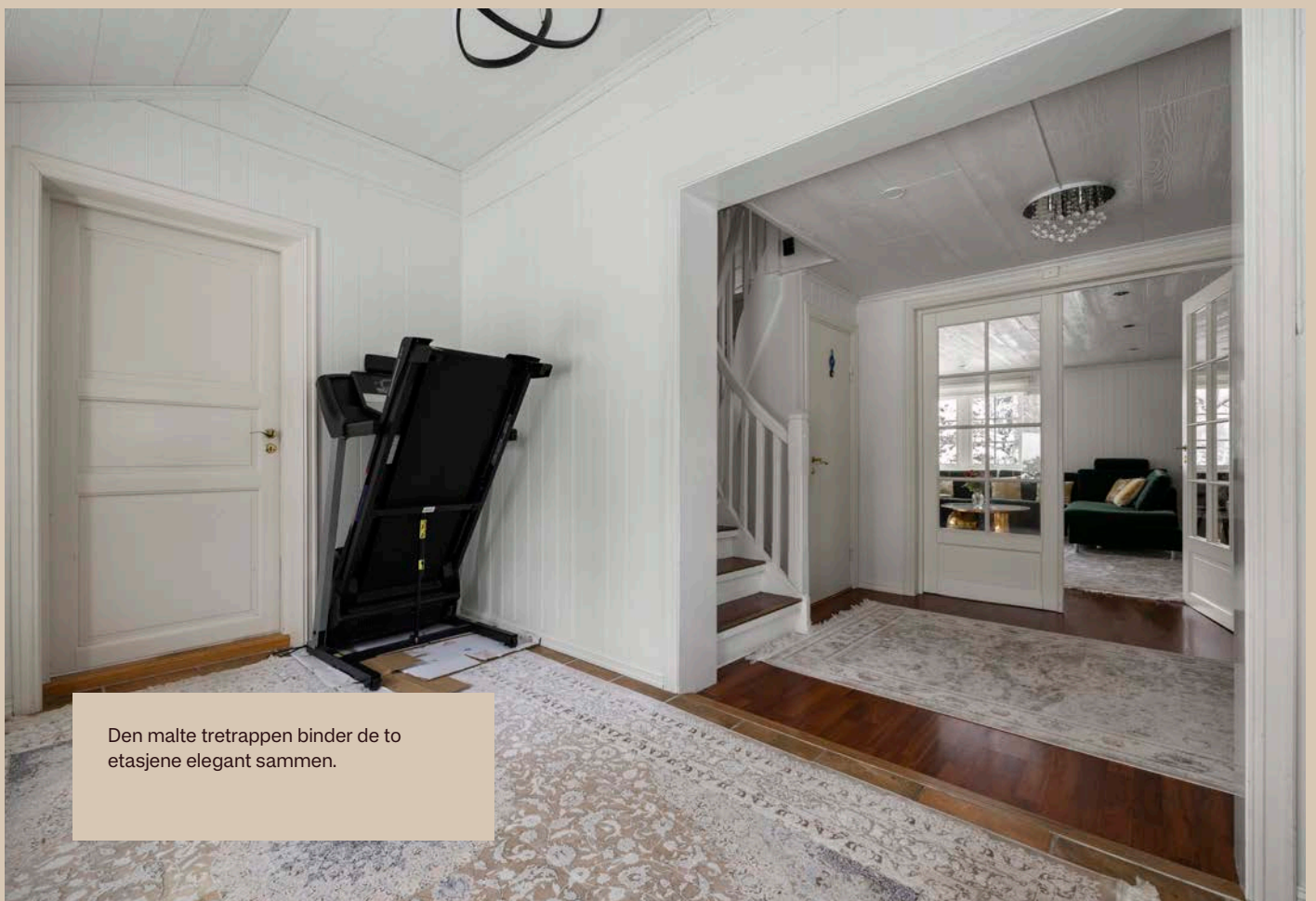


Gangen fungerer som et knutepunkt i første etasje, med trapp opp til andre etasje.





Herfra er det tilgang til både kjøkken og stuer, noe som gir en god flyt i etasjen.



Den malte tretrappen binder de to etasjene elegant sammen.



Kjøkkenet på 14 m² har en funksjonell innredning med profilerte fronter.



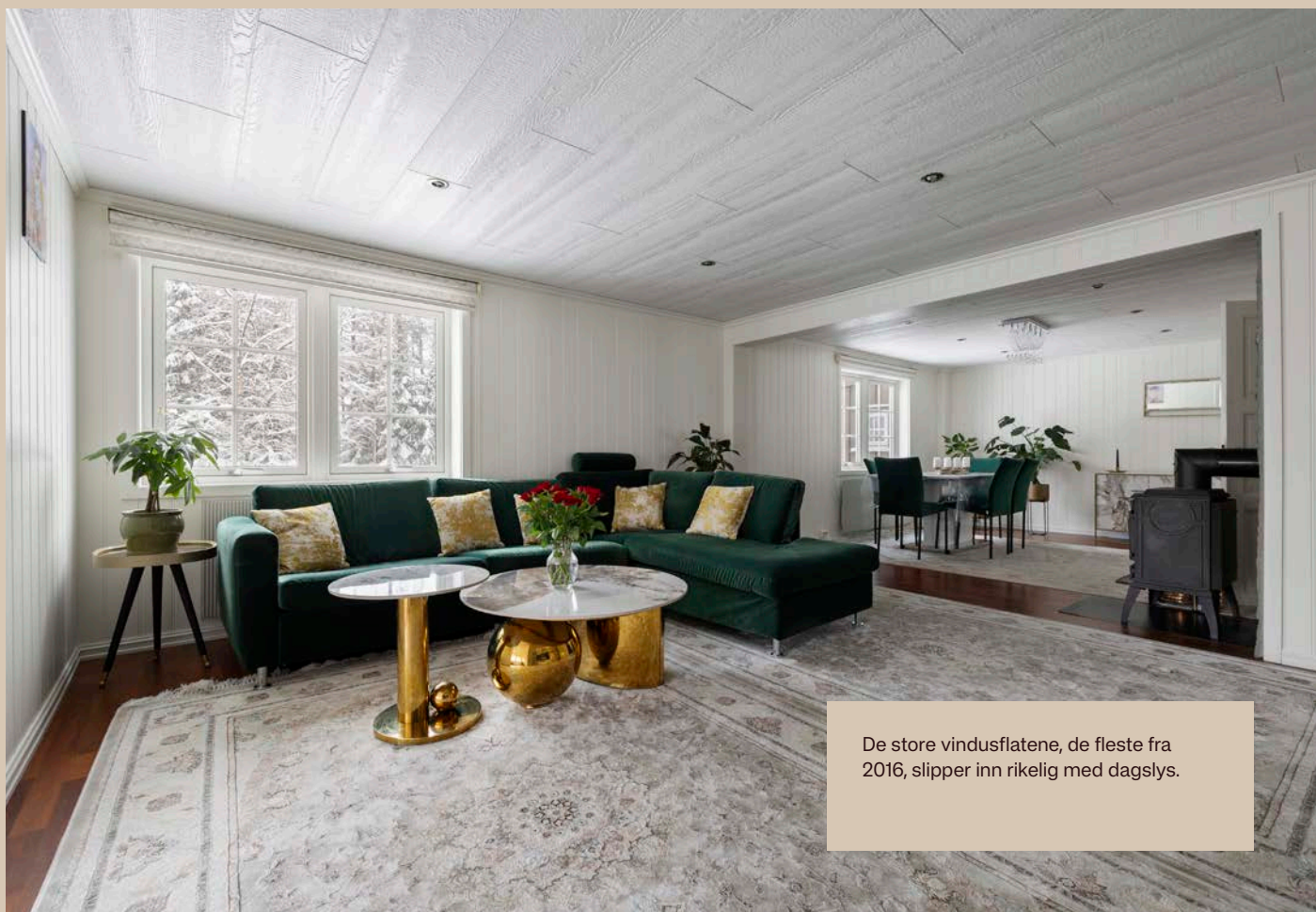
Rommet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Rommet ligger i åpen forbindelse med TV-stuen, og hele huset ble malt innvendig i 2022.



TV-stuen er på hele 21 m² og gir fleksible møbleringsmuligheter.

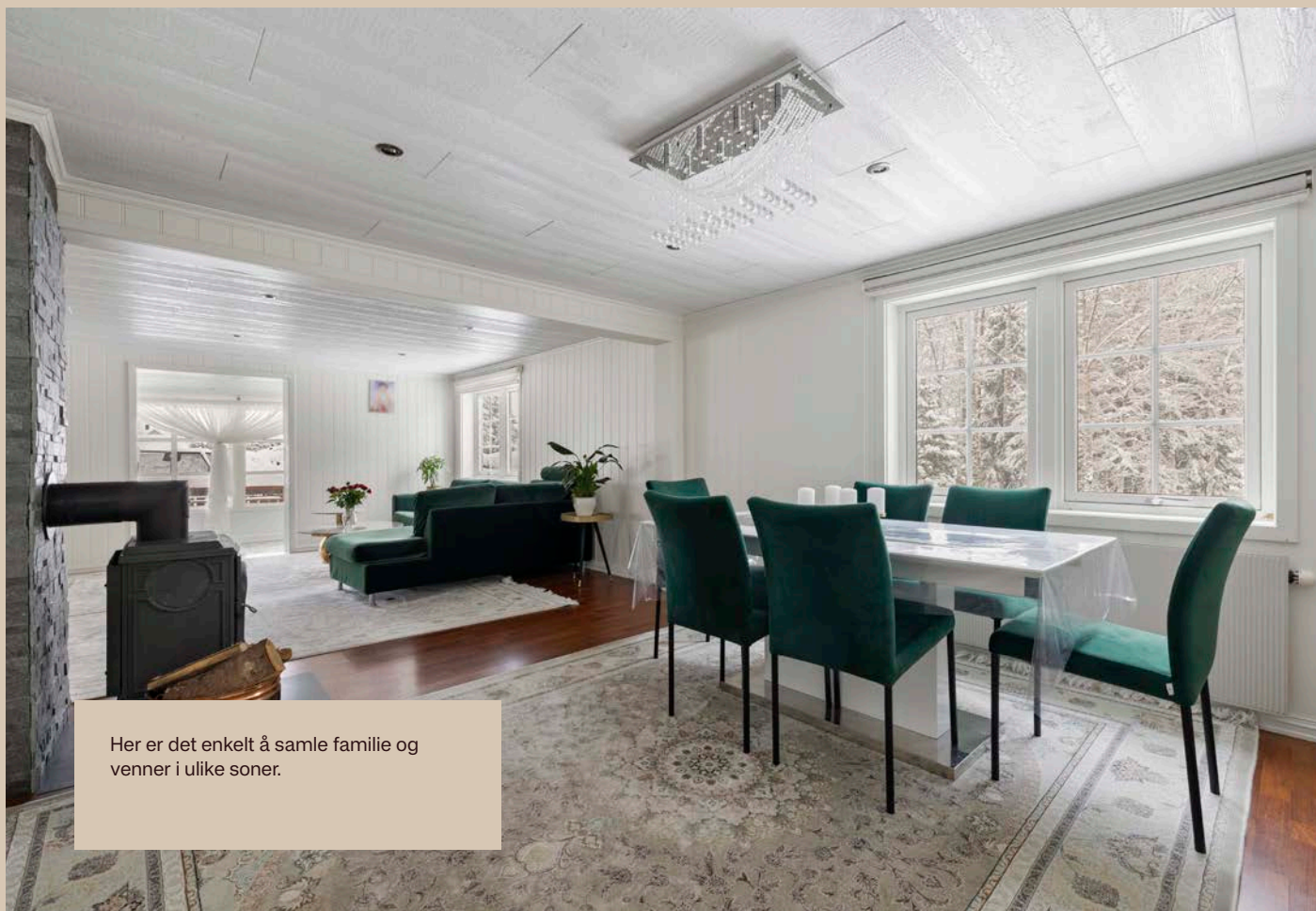


De store vindusflatene, de fleste fra 2016, slipper inn rikelig med dagslys.



Den åpne løsningen mellom stuene skaper en sosial og luftig atmosfære.





Her er det enkelt å samle familie og venner i ulike soner.



Vedovnen i spisestuen er plassert sentralt og gir varme til store deler av etasjen.



Doble glassdører skiller gangen fra TV-stuen, og kan lukkes ved behov.



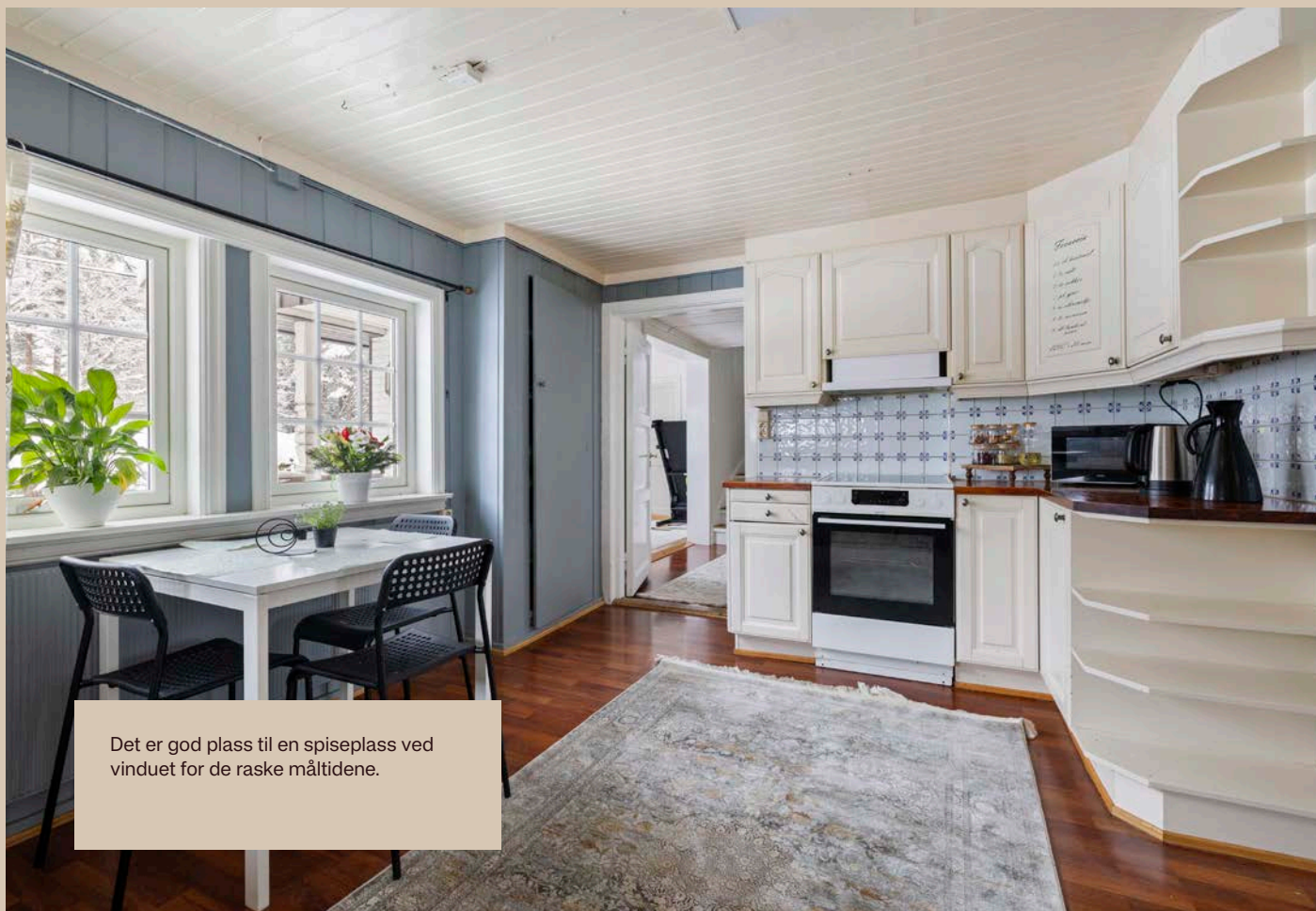


stue



Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse på ca. 62 m².

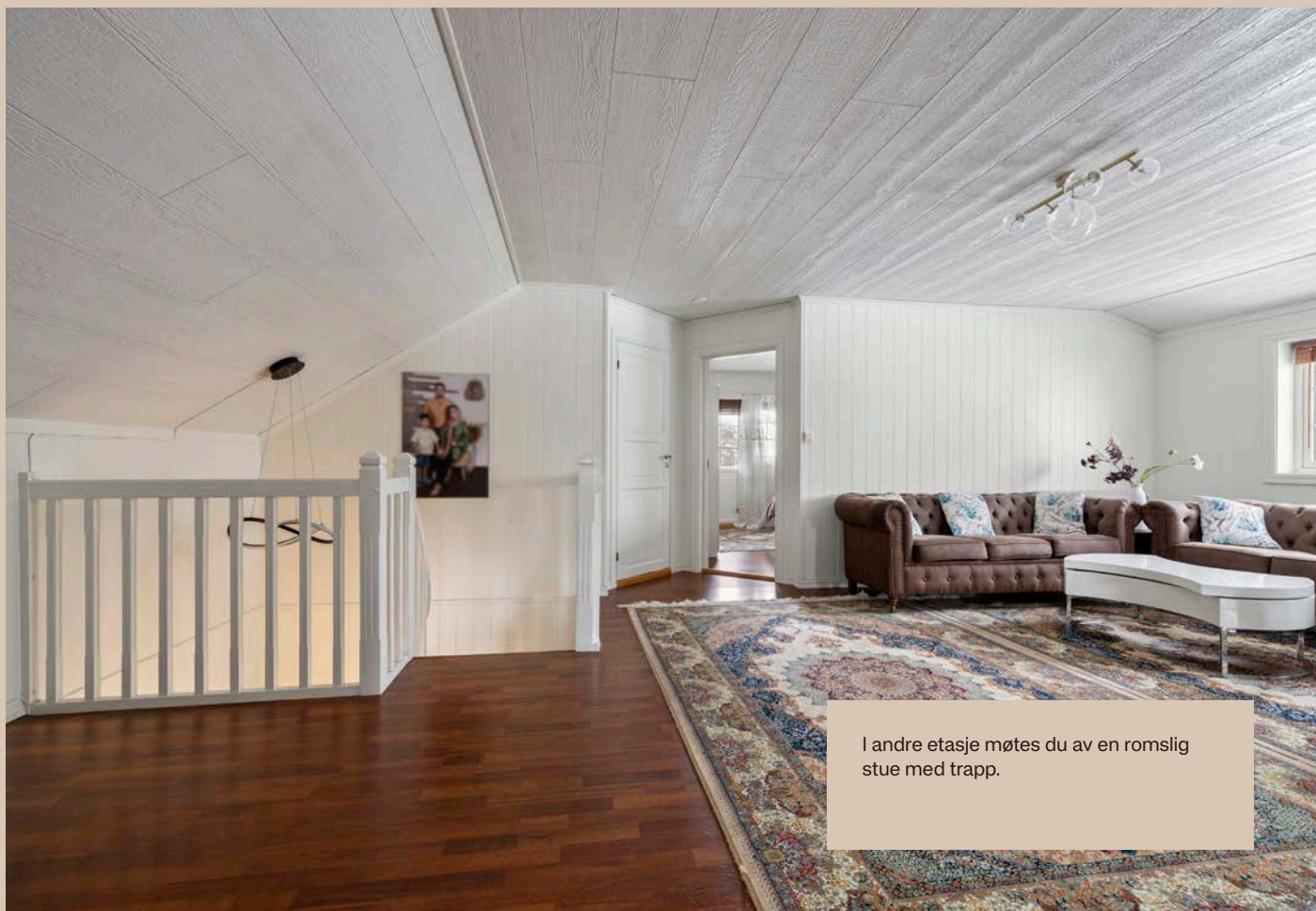




Det er god plass til en spise plass ved vinduet for de raske måltidene.



Fliser over benkeplaten forenkler renholdet.



I andre etasje møtes du av en romslig stue med trapp.



Også her er det en vedovn, som gir en lun og god atmosfære.



Tomten er opparbeidet med plen og gir
rikelig med plass for lek og aktiviteter.



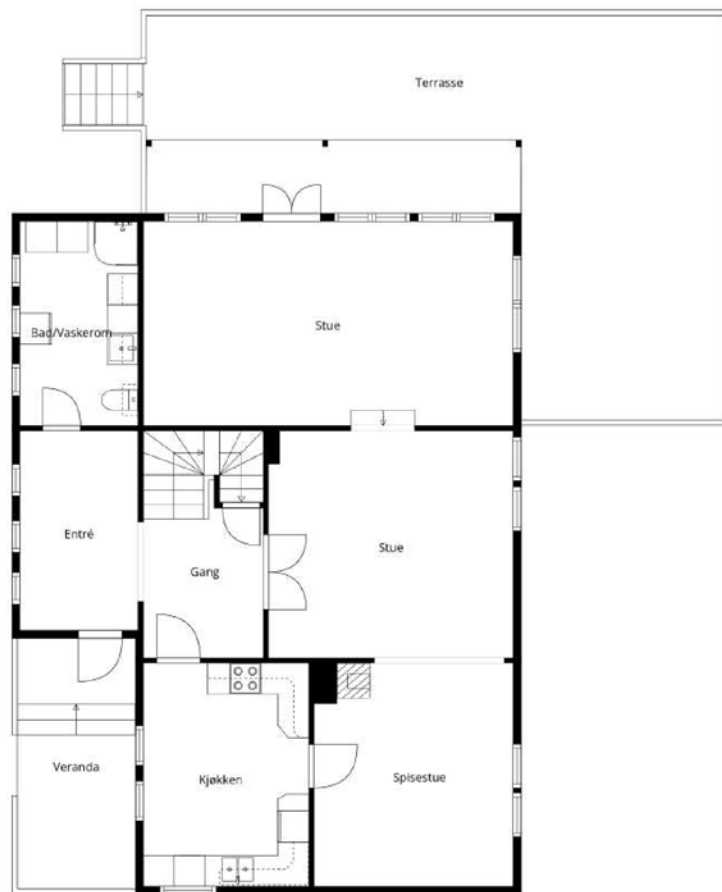
Balkongen i andre etasje gir en fin uteplass med oversikt over nærområdet.



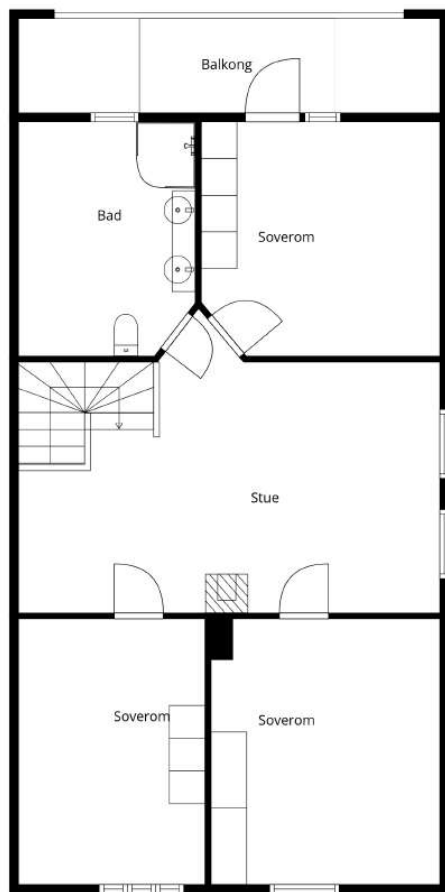
Ytterveggene består av en tømmerkonstruksjon og bindingsverk, kledd med panel.

Planteegning





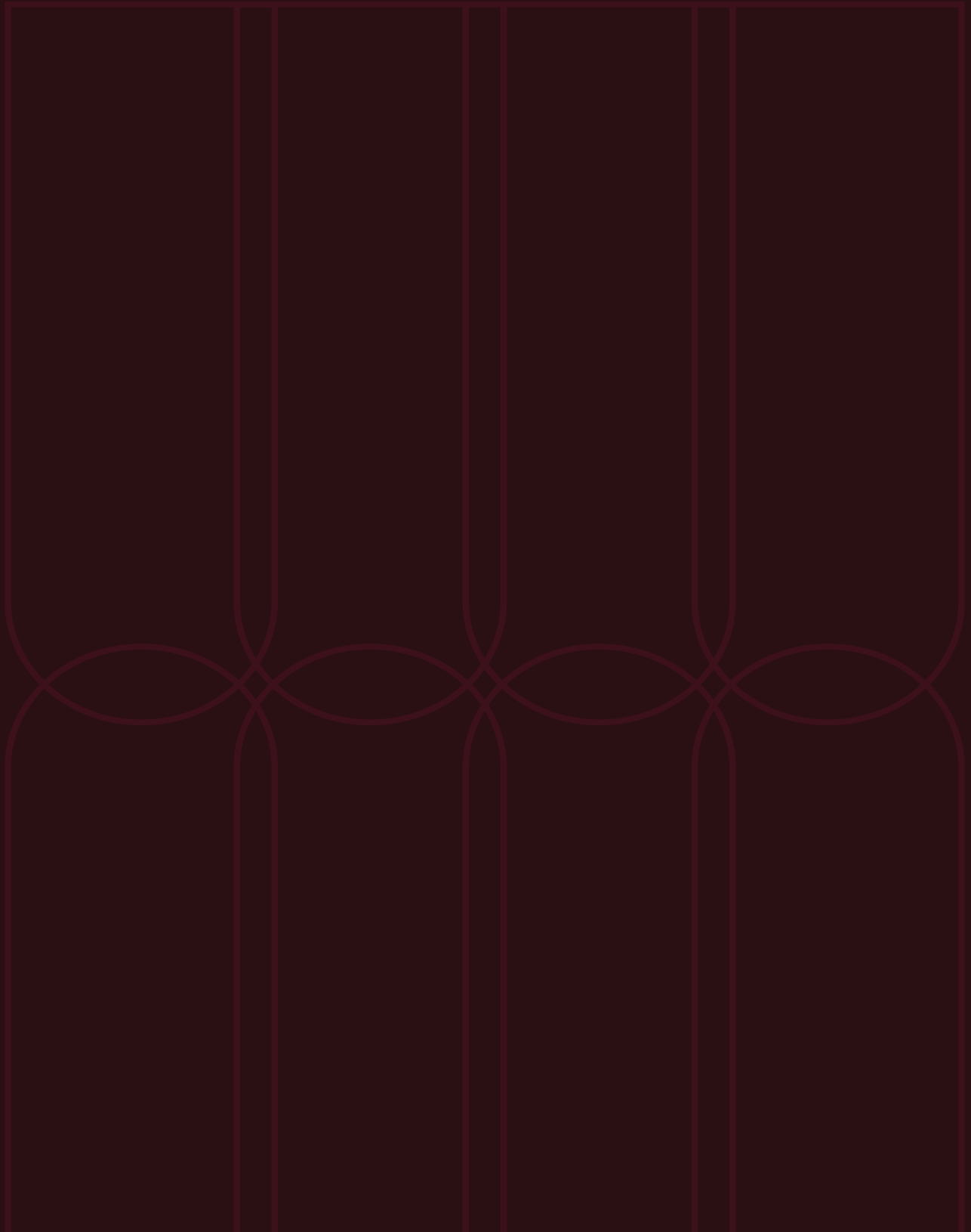
Plantegning Er Ikke Målbart Og Kun Illustrasjon. Avvik Og Eventuelle Feil Kan Forekomme.



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

VIPESTUBBEN 9

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 800 000

Omkostninger kjøpers beløp

3 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

18 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

95 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 800 000,00))

114 850,- (Omkostninger totalt med boligkjøperforsikring)

96 350,- (Omkostninger totalt uten boligkjøperforsikring)

3 914 850,- (Totalpris inkl. omkostninger med boligkjøperforsikring)

3 896 350,- (Totalpris inkl. omkostninger uten boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 896 350

Felleskostnader

Felleskostnader inkluderer: Denne boligen er en del av et eierseksjonssameie, men det er ikke etablert felleskostnader som betales månedlig. Eier er selv ansvarlig for alle løpende kostnader knyttet til boligen.

Følgende kostnader kommer i tillegg til strøm, forsikring og generelt vedlikehold. Beløpene er basert på kommunens satser og kan variere:

- Kommunale avgifter. Dette inkluderer renovasjon, vann-

og avløpsavgifter samt feiing. Kostnaden vil variere med forbruk.

- Eiendomsskatt (2025).

- TV og internett: Kjøper må selv bestille og bekoste ønskede tjenester.

- Byggforsikring

Bergvarmen varmer opp Vipestubben 7 og 9 og står i felles areal i kjeller.

Naboen får faktura for bruk, og det fordeles etter forbruk på strømmåler. Naboen vil kreve inn kostnaden fra Vipestubben 9.

Eiendomsskatt

Kr 3 344,- (2025)

Opgitt beløp er et estimat (prognose) for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet.

Skattetaksten er kr 4 015 000,- og danner grunnlaget for beregningen av den kommunale eiendomsskatten.

Kommunale avgifter

Kr 24 048(2025)

Informasjon: Dette inkluderer renovasjon, vann- og avløpsavgifter, eiendomsskatt og feiing.

Årsprognose for 2025

- Vann kr 6629

- Abonnementsgebyr vann 2760

- Avløp kr 6027

- Abonnementsgebyr avløp 2952

- Renovasjon kr 3010

- Feiing kr 373

- Matavfall kr 201,5

- Restavfall kr. 1394

- Papir kr 444

- Tilsynsgeb.fyringsanlegg 258

Sum kr

Årsprognose for 2025 er kr 24 048,- pt. Prognosen tar høyde for redusert merverdiavgift på vann- og avløpstjenester.

Eiendomsskatt kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ingen lån registrert

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Det er kjøpers ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett- og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av tjenester og dekke kostnadene ved dette.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 4 015 571(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 1 003 893(2024)

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

Velkommen til Vipestubben 9, en bolig med en fredelig og barnevennlig beliggenhet i Kampå i Fenstad. Her bor du i et trygt og etablert nabolag med en landlig atmosfære, samtidig som du har kort vei til alt en aktiv familie trenger i hverdagen. Fra eiendommen er det gangavstand til både Fenstad skole og Espira Fenstad

barnehage, noe som gjør morgenleveringen enkel og trygg.

De daglige innkjøpene gjøres enkelt på Joker Fenstad, som ligger kun et par minutter unna. For et større utvalg av butikker og tjenester er det en kort kjøretur til AMFI Eurosenderet i Vormsund eller til kommunesenteret Årnes. Området er preget av et godt naboskap, og for barna er det et aktivt idrettsmiljø sentrert rundt Fenstad stadion og aktivitetshallen ved skolen, begge kun en liten spasertur unna.

For den friluftinteresserte byr Fenstad på umiddelbar nærhet til natur og rekreasjon. Rett utenfor døren finner du blåmerkede turstier og et rikt nettverk av skiløyper om vinteren, mye takket være innsatsen fra Fenstad Skiklubb. Nes ski- og sykkelanlegg er et regionalt samlingspunkt med preparerte løyper, rulleskiløype og egne arrangementer for barn, som sikrer aktiviteter for hele familien året rundt.

Pendlermulighetene er gode, med bussholdeplass i nærheten og togstasjoner på Årnes og Eidsvoll innenfor en kjøretur på omtrent 15 minutter. Oslo Gardermoen er kun en 25-minutters kjøretur unna, noe som gjør reise enkelt. Dette er en ideell base for de som ønsker roen og friheten ved å bo landlig, men som samtidig verdsetter nærhet til både lokale servicetilbud og sentrale knutepunkter.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er Heimvard, som ligger ca. 100 meter fra eiendommen og gir enkel tilgang til kollektivtransport. Årnes stasjon, med både buss- og togforbindelser, ligger omtrent 12,6 km unna. Oslo lufthavn Gardermoen nås på ca. 23 minutters kjøring med bil.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Ta kontakt med skolekontoret for nærmere

informasjon.

Barnehage/Skole/Fritid: Fenstad skole, som tilbyr undervisning for 1.-7. trinn, er nærmeste barneskole og ligger ca. 700 meter fra boligen. For barne- og ungdomstrinnet finnes Hoppensprett barne- og ungdomsskole på Brårud, som ligger omtrent 5,2 km unna. Vormsund ungdomsskole, med undervisning for 8.-10. trinn, har en avstand på ca. 8,1 km. Videregående opplæring tilbys ved Nes videregående skole, som ligger rundt 13,9 km fra eiendommen, samt Hvam videregående skole, med en avstand på ca. 15,5 km.

Parkering

Eiendommen disponerer en halvpart av en frittliggende dobbelgarasje på 34 m². I tillegg er det mulighet for parkering på gårds plass.

Garasjen er seksjonert, og er tilleggsareal til hver av enhetene (Vipestubben 7 og 9).

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: 966,1 m²

Eiet tomt på 966 m² som er fellesareal for sameiet. Tomten er flat og pent opparbeidet med plen, beplantning, fine uteplasser, en støpt platting med trapp og asfaltert gårds plass. Det er mulighet for parkering på gårds plassen. Oppgitt tomteareal er beregnet og hentet fra matrikkelbrev, og grensene er oppmålt med høy nøyaktighet.

Fellesarealet som deles mellom seksjon 1 og 2 (naboen i

Vipestubben 7) utgjør i tillegg 357 m².

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Tomannsbolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

- Det foreligger byggetillatelse for tilbygg datert 01.11.2003, men ikke ferdigattest.

- Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for garasje.

Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder: Det er omgjort opprinnelig trimrom til soverom. Det er omgjøring fra hoveddel til hoveddel, og ikke søknadspliktig.

Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Innhold

Tomannsboligen er innredet over to etasjer, i tillegg til krypkjeller, og består av følgende rom:

- **1. Etasje:** vaskerom på 9 m², kjøkken på 14 m², spisestue på 16 m², tv-stue på 21 m² og stue på 27 m².
- **2. Etasje:** stue, bad på 9 m² og tre soverom (16 m², 16 m² og 14 m²).

Videre er det terrasse på 62 m² med utgang fra stuen i 1. etasje, terrasse/repo ved inngangspartiet på 8 m² og balkong på 11 m² med utgang fra ett av soverommene i 2. etasje.

Eiendommen disponerer garasje på 34 m² og krypkjeller med lagerrom på 29 m².

Areal

BRA - i: 186 m²
 BRA - e: 34 m²
 BRA - b: 0 m²
 BRA totalt: 220 m²
 TBA: 81 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.

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 110 m² Vaskerom, gang, gang m/trapp, kjøkken, spisestue, tv-stue, stue

2. etasje

BRA-i: 76 m² Stue m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m² Terrasse

2. etasje

11 m² Balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m² Garasje

Ikke målbare arealer

: Krypkjeller: Lagerrom, teknisk rom (ikke måleverdi, gulvareal er 29 m²)

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at garasje som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets

fellesareal, men disponeres av denne seksjonen.

Standard

Denne innholdsrike og romslige tomannsboligen strekker seg over to plan og byr på en familievennlig planløsning med tydelig adskilte soner. Første etasje er viet til sosiale soner med flere stuer i åpen løsning, mens andre etasje rommer en privat sfære med en ekstra stue, tre soverom og et stort bad. Boligen er oppvarmet med en effektiv bergvarmepumpe som leverer vannbåren varme til radiatorer og gulvvarme på badet i andre etasje.

Entré og gang:

Inngangspartiet leder inn i en romslig gang som fungerer som et bindeledd mellom boligens ulike deler. Herfra er det tilgang til vaskerom, kjøkken og trapp til andre etasje, samt en åpen løsning mot stuene.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en innredning med profilerte fronter, benkeplate og fliser på veggen over. Rommet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og en kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er god plass til en spiseplass ved vinduet.

Stuer og spisestue:

Første etasje har tre stuer som ligger i en sammenhengende og åpen løsning, noe som skaper en svært sosial og fleksibel sone. Spisestuen har en vedovn, og fra hovedstuen er det utgang til en stor terrasse. Stuen ble oppgradert med nye smart-panel plater i 2020.

Terrasse:

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på ca. 62 m². Deler av terrassen har overbygg fra balkongen i etasjen over, noe som gir en lun og skjermet uteplass. Ved inngangspartiet er det i tillegg en terrasse på ca. 8 m².

Vaskerom:

I første etasje ligger et praktisk vaskerom med flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er innredet

med dusjkabinett, gulvmontert toalett, baderomsinnredning med utslagskum i stål, og det er opplegg for vaskemaskin.

Stue i andre etasje:

En malt tretrapp leder opp til en romslig loftstue. Rommet har en vedovn mot en eksponert teglsteinsvegg, noe som gir en lun atmosfære. Dette er et fleksibelt rom som kan fungere som en ekstra TV-stue eller lekerom for barna.

Tre soverom:

Boligens andre etasje inneholder tre soverom av god størrelse, alle pusset opp i 2020. Fra ett av soverommene er det utgang til en egen balkong.

Balkong:

Fra det ene soverommet er det utgang til en balkong på ca. 11 m².

Bad:

Etasjen har et romslig, flislagt bad med vannbåren gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og en baderomsinnredning med heldekkende dobbel servant og speil. Det er også klargjort med rør i vegg og sluk i gulv for installasjon av badekar.

Overflater:

Gulvoverflater: Fliser, beleg, tarkett og parkett. I rom under terreng er gulvet i betong.

Vegger: Fliser, panel, tapet, malte flater og smart-panel. I rom under terreng er vegger i betong og panel.

Himling: Panel, takplater og malte flater. I rom under terreng er himlingen i panel.

Lagring:

Eiendommen har god lagringsplass i en frittstående garasje på 34 m² med leddporter. I tillegg er det lagerrom og teknisk rom i boligens kjeller.

Fra beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punkt

Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr medfølger handelen.

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.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Joachim Roar Tollefsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett

beskrivelse i vedlagt egenerklæringsskjema.

Moderniseringer og påkostninger: Oppussing er utført med blant annet montering av smartpanel på vegger i stue i april 2020. Samtidig ble to soverom oppgradert med nye vegger, gulv og himlinger. Hele boligen ble malt i 2022.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.01.2026.

Bygning:

Tomannsbolig i to etasjer over kjeller og kryperom. Boligen ble oppført i 1970, men er blitt tilbygget flere ganger. Ytterveggene er en tømmerkonstruksjon samt bindingsverkvegger kledd med liggende og stående panel utvendig og plateslått på innsiden. Etasjeskillerer mellom 1. etasje og 2. etasje er et trebjelkelag. Gulvet mot grunn er en støpt plate på mark. Bygget er ikke utført med radonsperre. I rom under terreng er gulvet av betong, veggene er av betongvegger og panel, og himlingene er av panel. Det er en krypkjeller under trebjelkelag. Husets krypekjeller under vaskerom og gang har ikke inspeksjonsmulighet. Bygget er fundamentert på en støpt såle, antatt på fast grunn. Grunnmuren er i betong. Dreneringen er muligens fra byggeår. Takvann ledes via utkast fra nedløp til terreng. Det er ukjent type, alder og løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Byggegrunnen er ikke kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

Tak:

Yttertaket har glasert takstein. Det er noen eldre fuktskjolder i undertaket. Takkonstruksjonen er et saltak av sperrekonstruksjon. Adkomst til loft er via innvendig luke i 2. etasje, og det er luftet med gavlventiler og via gesimser. Takrenner og nedløp er i lakkert metall. Beslag er av blekk.

Pipe/Ildsted:

Det er en eldre mursteinspipe. Det er en vedovn i stue i 1. etasje og en i stue i 2. etasje.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder. Det meste av vinduer er fra 2016, men det er fortsatt noen eldre vinduer i boligen.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Innvendige dører er hvite formpressede fyllingsdører.

Trapper/adkomst:

Boligen har en malt tretrapp. Trappen ned til kjeller er en eldre tretrapp. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Balkong/terrasse:

Det er en terrasse på 62 m² med utgang fra stue og inngang fra hage. Deler av terrassen har overbygg (balkongen til 2. etg.). Det er også en terrasse med delvis overbygg ved inngangspartiet på 8 m² og en balkong med utgang fra det ene soverommet i 2. etg. på 10 m². Terrassene og balkongen er i trekonstruksjoner.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannrør er av kobber og noen rør i rør. Avløpsrør er av PVC (plast). Varmtvannsberederen er en ca. 194 liters Ctc varmtvannstank fra 2012, plassert på teknisk rom i kjeller. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Rørmaterialet for avløpsrør og vannledning er av ukjent type.

Ventilasjon:

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken med kjøkkenventilator som har avtrekk ut. For øvrig er det naturlig ventilasjon med lufteluker i boligen. Bad i 2. etasje og vaskerom i 1. etasje har kun naturlig ventilering.

Tekniske detaljer:

Boligen har bergvarme med en bergvarmepumpe (CTC EcoPart model 10,5) som er felles for begge enheter. Bergvarmen leverer vannbåren varme til radiatorovner samt vannbåren gulvvarme på bad i 2. etasje. Det er en nedgravd oljetank av eldre dato på eiendommen.

Garasje:

Eldre frittstående garasje fra 1970. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser. Veggene er av panelkledd bindingsverk. Taket er et saltak tekket med bølget takblekk. Porten er en leddport og ytterdøren er en enkel inngangsdør.

Elektrisk anlegg:

Automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i det ene soverommet i 2. etg.

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

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

- Ja

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent

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

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ukjent

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 Da undertegnede ikke innehar tilstrekkelig med fagkompetanse på elektriske arbeider, anbefales det videre undersøkelser på det elektriske anlegget. Ønsker man en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst utført av autorisert el takstmann.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Om ikke overnevnte avvik utbedres/undersøkes vil det fortsatt være fare for skade på personer eller bygningsdeler. Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollerer det elektriske anlegget. Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det bør gjennomføres radonmålinger. Det anbefales å kontakte en fagperson som kan utbedre gjeldende avvik, eller sette seg selv inn i hva som er tilstrekkelig utbedring og gjennomføre dette. Dette bør gjøres før en eventuell skade/ulykke forekommer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking | Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Lokal utbedring må utføres.

- Utvendig - Nedløp og beslag | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Utvendig - Veggkonstruksjon | Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Musesperre må etableres.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er stedvis dårlig lufting av takkonstruksjonen samt noen eldre fuktskjolder i undertaket, disse er av eldre dato og ingen pågående skade. Lufting/ventilering bør forbedres. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendig - Pipe og ildsted | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på

eventuelle skader.

- Innvendig - Rom Under Terreng | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Innvendig - Innvendige trapp ned til kjeller | Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trappen må påregnes skiftes ut. Innfestingen av trappen bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

- 1. etg. Kjøkken - Overflater og innredning | Det er registrert skader på fliser eller flisfuger mellom benkeplate og kjøkkenskap. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er varierende alder på røropplegget, men deler av opplegget er av eldre dato og derfor satt en TG 2 på grunn av alder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er varierende alder på røropplegget, men deler av opplegget er av eldre dato og derfor satt en TG 2 på grunn av alder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Innsiden av grunnmuren har misfarging. Lokal utbedring må utføres.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tomteforhold - Oljetank | Det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Det er ingen eksakt plassering på tanken. Det anbefales og få rensed tanken snarest før en lekkasje oppstår, da tanken trolig er av eldre dato. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes. Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

- 2. etg. Bad - Overflater Gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket,

men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- 2. etg. Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- 2. etg. Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

- 1. etg. Vaskerom - Overflater vegger og himling | Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er panel/trevirke på vegger. Membran/tettesjikt må legges. Om ikke panel/trevirke holdes tett med maling så vil trevirke/panelen trekke til seg fuktighet og det kan oppstå råte.

- 1. etg. Vaskerom - Overflater Gulv | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan

potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- 1. etg. Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt | Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

- 1. etg. Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

- 1. etg. Vaskerom - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig:

- Innvendig - Kryp kjeller | Husets kryp kjeller under vaskerom og gang er ikke undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom kryp kjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales jevnlig kontroll og overvåking av denne. Vær påpasselig med hensyn til kondens og lufting. Fullstendig inspeksjon for å få oversikt samt vurdere periodisk vedlikehold anbefales.

- 1. etg. Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er foretatt enkle fuktsøk av overflater på utsatte steder. Det ble ikke gjort observasjoner som tilsier at det skal være problemer med fukt. Det ble ikke målt RF (relativ fuktighet) inne i veggkonstruksjonen. Hulltaking

er ikke foretatt da våtsonen ikke er tilgjengelig fra bakenliggende vegg.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Vipestubben 9, 2170 FENSTAD

Gnr. 14, bnr. 64, snr. 2, ideell andel 1/1

i Nes kommune.

Selger

Younus Sahibkhani

Sameie

Vipestubben

Sameiet består av to enheter. Det er gnr 14 og bnr 64 , seksjon 1 og seksjon 2 (Vipestubben 7 og Vipestubben 9) som har hver sin halvpart (1/2) av sameiet. Det er ikke laget noen husordensregler eller årsregnskap for sameiet. Utgifter ved 2-mannsboligen som ikke knytter seg til den enkelte seksjons bruksenhet, men som gjelder 2-mannsboligen eller det utvendige areal som er tillagt disse seksjonene, må forventes deles mellom seksjonseierne.

Det foreligger ingen vedtekter som megler har fått oversendt.

Utearealet er seksjonert (delt) mellom enhetene. Se vedlagt seksjonering som viser utearealet som er seksjonert til Vipestubben 9. Garasje og innkjøringen er fellesareal som deles mellom enhetene. Der hver seksjon har halvpart av garasje som er seksjonert som tilleggsareal til salgsobjektet.

Krypkjeller er også seksjonert (delt) mellom enhetene. Slik at hver enheten har egen seksjonert delt som tilhører enheten, og det midterste arealet er fellesareal. Slik at begge enhetene har tilgang til teknisk rom med bergvarme etc.

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 varmes opp med bergvarme som leverer vannbåren varme til radiatorer og vannbåren gulvvarme på bad i 2. etasje. I tillegg er det elektriske varmekabler på vaskerommet og vedovn i stuene i både 1. og 2. etasje.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (felt M) og anlegg for idrett og sport (felt H) i henhold til reguleringsplan Kampå (023677010), vedtatt 19.05.1982.

Kommuneplan: Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036 (2021021), vedtatt 19.03.2024. Eiendommen er her avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen er i sin helhet omfattet av hensynssone H_550 (Hensyn landskap) i henhold til kommuneplanen.

I henhold til kommuneplanen skal det ved byggetiltak gjøres en vurdering av faren for kvikkleireskred, da området ligger under marin grense. Eiendommen ligger ved Fylkesvei 177, som er en potensiell kilde til trafikkstøy.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det er to ubebygde tomter tilliggende til salgsobjektet med gnr 14 og bnr 250 (Vipestubben 5A og 5b) og Gnr. 14 og bnr 249 (Vipestubben 3) som eies av et firma / AS. Her må det forventes bygging og oppføring av eiendom. Megler kan ikke se i offentlig registres at det foreligger søknad om oppføring. Se vedlagt kart i salgsoppgaven. Tomtene ligger nordvest for eiendommen, og er nabotomter.

Det er et stort området som er avsatt til anlegg for idrett og sport som ligger nordøst tilknyttet eiendommen. Der det er fotballmål og diverse i dag.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1952/965-1/9 18.04.1952 BESTEMMELSE OM VEG
Vegvesenets betingelser vedtatt

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3228 GNR: 14 BNR: 64

Erklæringen omhandler privat avkjørsel fra riksveg. Eier er forpliktet til å bygge og vedlikeholde avkjørselen slik at den ikke er høyere enn vegkanten og slik at overvann ikke renner ut på offentlig veg. Det skal legges en solid stikkrenne ved kryssing av grøft, og eier er ansvarlig for vedlikehold av både avkjørsel og stikkrenne. Vegvesenet kan pålegge endringer på eiers kostnad.

2021/173931-1/200 11.02.2021 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

Eiendommen er seksjonert i to boligseksjoner med sameiebrøk 1/2 for hver seksjon. Dette etablerer et eierseksjonssameie hvor hver seksjonseier har enerett til bruk av sin egen bruksenhet og en ideell andel av fellesarealene.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

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 privat vei. Det er etablert vannledning som går over tomten i Vipestubben 9 til Vibestubben 5b. Vannledning kan ikke bygges over, byggegrensen for vannledninger er ofte minst 4 meter fra offentlige ledninger for å sikre vedlikehold (frisone), men krav kan variere med ledningstype og kommune, ofte med krav om 2 meter for mindre ledninger eller større avstand for store rør. Se vedlagt ledningskart i salgsoppgave.

Utleie

Adgang til utleie: Eiendommen er en eierseksjon, og seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Det foreligger ingen kjente begrensninger for ordinær utleie av hele eller deler av seksjonen utover det som følger av eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen er imidlertid underlagt spesifikke regler. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Slik korttidsutleie av hele boligseksjonen er ikke tillatt i mer enn 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Sameiet kan fravike denne grensen i vedtektene, og kan i så fall sette den til mellom 60 og 120 døgn. En slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Disse reglene gjelder ikke for fritidsboliger.

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. Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin

sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand. Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

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 forelår 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.

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 kontaklinformasjon, 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 salgsopgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

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.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 40700,00

Tilrettelegging: kr 9900

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 19000

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 500,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 92400

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

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

16.01.2026

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 salgsoppgjør. Våre samarbeidspartnere 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

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

VIPESTUBBEN 9

VEDLEGG



Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Vipestubben 9, 2170 FENSTAD

 NES kommune

gnr. 14, bnr. 64, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 29.12.2025

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 20041-1879

Referansenummer: TO5214

Foretak: Bad & Boligtakst AS

Takstingenør: Joachim Tollefsen



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.

Bad & Boligtakst as

Bad & Boligtakst as er en takstbedrift som ligger lokalisert i Lørenfallet.

Joachim Tollefsen har 15 års erfaring fra byggebransjen som murer, byggeleder og daglig leder. Han har mesterbrev som murer, utdanning fra teknisk fagskole (bygg) og har de senere årene utdannet seg som takstingeniør ved Universitetet i Stavanger



Rapportansvarlig

Joachim Tollefsen

Joachim Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
post@badogboligtakst.no
913 15 705



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 og så 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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i to etasjer over kjeller og kryperom. Boligen ble oppført i 1970, men er blitt tilbygget flere ganger, det foreligger ingen dokumentasjon/søknad/ferdigattest på disse arbeidene.

Boligen har varierende vedlikehold på overflater og innredning med gjennomgående normal bruks- og aldringsslitasje, alder tatt i betraktning.

Det bør påregnes noe vedlikehold og utbedringer på boligen, da den stedvis innehar bygningsmasse som er mellom 55 år.

Tilknyttet en eldre garasje på eiendommen, denne er preget av elde og slitasje.

På boliger som dette (alder og ombygging) er det utfordrende/umulig å avdekke alle feil og mangler. Det er sannsynlighet for skjulte feil og mangler.

Noe av arbeidene/vedlikeholdet på boligen er antatt utført av personer som ikke innehar rett kompetanse og ikke innehar kunnskap om hva/hvordan enkelte oppgaver skal/burde være utført.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

YTERTAK:

Glasert takstein.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

RENNER:

Takrenner i lakkert metall.

NEDLØP:

Nedløp i lakkert metall.

BESLAG:

Blekk.

YTTERVEGGER:

Tømmerkonstruksjon samt bindingsverkvegger kledd med liggende og stående panel utvendig og plateslått på innsiden.

TAK:

Saltak av sperrekonstruksjon.

LOFT:

Adkomst via innvendig luke i 2. etasje.

LUFTING:

Luftet med gavlventiler og via gesimser.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende

alder.

Det meste av vinduer er fra 2016, men det fortsatt noen eldre vinduer i boligen.

YTTERDØRER:

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

UTEAREALER:

Det er en terrasse på ca. 62 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage. Deler av terrassen har overbygg (balkongen til 2. etg.).

Det er også en terrasse med delvis overbygg ved inngangspartiet på ca. 8 kvm. og en balkong med utgang fra det ene soverommet i 2. etg. på ca. 10 kvm.

Terrassene og balkongen er i trekonstruksjoner.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

INNVEDIGE OVERFLATER:

GULV:

Fliser, belegg, tarkett og parkett.

VEGGER:

Fliser, panel, tapet, malte flater og smart-panel.

HIMLINGER:

Panel, takplater og malte flater.

ETASJESKILLERE:

Støpt plate på mark og trebjelkelag mellom 1. etg. og 2. etg.

PIPELØP:

Eldre mursteinspipe.

ILDSTEDER:

Det er en vedovn i stue 1. etg. og en i stue 2. etg.

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG

GULV:

Betong.

VEGGER:

Betongvegger og panel.

HIMLINGER:

Panel.

INNVEDIGE TRAPPER:

Boligen har malt tretrapp.

INNVEDIGE DØRER:

Hvite formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/bad 1. etg. med panel på vegger og fliser på gulv.

UTSTYR:

Dusjkabinett.

Gulvmontert wc.

Baderomsinnredning med nedfelt stål utslagskum og speil på vegg.

Opplegg for vaskemaskin.

Fryseboks.

Bad 2. etg. med flislagte vegger og gulv.

UTSTYR:

Det er montert dusjkabinett i dusjhjørnet.

Gulvmontert wc.

Beskrivelse av eiendommen

Baderomsinnredning med heldekkende dobbel servant og speil på vegg.

Opplegg for badekar (rør i vegg og sluk i gulv).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av med fliser på vegg over benkeplaten.

Hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNRØR:

Kobber-rør og noen rør i rør.

Det er ikke montert vannmåler.

AVLØPSRØR:

Pvc rør (plast).

VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Forøvrig naturlig ventilasjon med lufteluker i boligen.

VANNVARME:

Bergvarmepumpe (CTC EcoPart model 10,5).

VARMTVANNBEREDER:

Ca. 194 liters Ctc varmtvannstank.

VANNVARME:

Det er bergvarme inn til boligen, denne leverer varmtvann og vannbåren varme til radiatorovner samt vannbåren gulvvarme på bad 2. etg.

BESKRIVELSE:

Automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i det ene soverommet i 2. etg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befarung.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

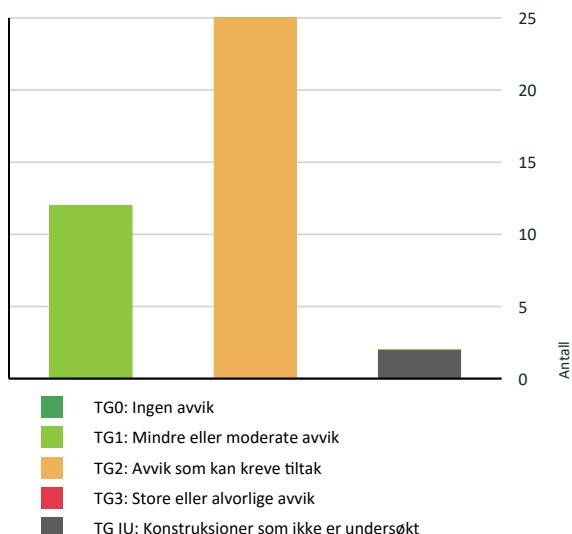
Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befarung.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. etg. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

! Innvendig > Innvendige trapp ned til kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etg. > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etg. > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etg. > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etg. > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
 - ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar

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

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

YTERTAK:

Glasert takstein.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

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

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nedløp og beslag

RENNER:

Takrenner i lakkert metall.

NEDLØP:

Nedløp i lakkert metall.

BESLAG:

Blekk.

BEGRENSNINGER:

Takrenner, nedløp og beslag er kun besiktiget fra bakkenivå.

Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tømmerkonstruksjon samt bindingsverkvegger kledd med liggende og stående panel utvendig og plateslått på innsiden.

GENERELT:

Veggenes konstruksjon, isolasjon og oppbygging er ikke kontrollert.

Brann- og lydsille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Husets tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

TAK:

Saltak av sperrekonstruksjon.

LOFT:

Adkomst via innvendig luke i 2. etasje.

LUFTING:

Luftet med gavlventiler og via gesimser.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

Tak og ventilering er kun utvendig besiktiget fra bakkenivå og fra innside loft.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis dårlig lufting av takkonstruksjonen samt noen eldre fuktskjolder i undertaket, disse er av eldre dato og ingen pågående skade.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vinduer

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder.

Det meste av vinduer er fra 2016, men det fortsatt noen eldre vinduer i boligen.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse på ca. 62 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage. Deler av terrassen har overbygg (balkongen til 2. etg.). Det er også en terrasse med delvis overbygg ved inngangspartiet på ca. 8 kvm. og en balkong med utgang fra det ene soverommet i 2. etg. på ca. 10 kvm. Terrassene og balkongen er i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

GULV:

Fliser, belegg, tarket og parkett.

VEGGER:

Fliser, panel, tapet, malte flater og smart-panel.

HIMLINGER:

Panel, takplater og malte flater.

EIER INFORMERER:

Det er montert nye smart-panel plater i stue og pusset opp to soverom i 2020, samt malt hele huset i 2022.

VURDERING AV OVERFLATER:

Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige overflater.

Ingen større avvik eller slitasje forøvrig.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark og trebjelkelag mellom 1. etg. og 2. etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Pipe og ildsted

PIPELØP:

Eldre mursteinspipe.

ILDSTEDER:

Det er en vedovn i stue 1. etg. og en i stue 2. etg.

DOKUMENTASJON:

Ikke fremlagt.

BEGRENSNINGER/ANDRE OPPLYSNINGER:

Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende ildstedet.

For registrerte opplysninger, lovliggjørelse og annen informasjon om anlegget kan det lokale brann- og feiervesen kontaktes.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG

GULV:

Betong.

VEGGER:

Betongvegger og panel.

HIMLINGER:

Panel.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG IU Kryp kjeller

KRYPKJELLER:

Kryp kjeller under trebjelkelag.

GENERELT:

Husets krypkjeller under vaskerom og gang er ikke undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales jevnlig kontroll og overvåking av denne. Vær påpasselig med hensyn til kondens og lufting. Fullstendig inspeksjon for å få oversikt samt vurdere periodisk vedlikehold anbefales.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige trapp ned til kjeller

Eldre tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Innfestingen av trappen bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

INNENDIGE DØRER:

Hvite formpressede fyllingsdører.

VURDERING AV DØRER:

Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige dører.

Ingen større avvik eller slitasje forøvrig.

VÅTROM

2. ETG. > BAD

Generell

Bad med teknisk forskrift i perioden 1997-2010.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

2. ETG. > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og himlingsplater på innvendig tak/himling.

2. ETG. > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og vannbåren gulvvarme.

Det er målt høydeforskjell på 19 mm fra gulv ved terskel til front dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETG. > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

SLUK:

Det er plastsluk i dusjonen og der det kan monteres badekar.

MEMBRAN OG TETTESJIKT:

Ukjent tettesjikt/membran, men ut fra alder er det smøremembran på vegger og banemembran på gulv.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

BEGRENSNINGER:

Sluk under dusjkabinett ble ikke kontrollert da det ikke var tilkomst under kabinettet.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje/elde over tid med en forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membran/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETG. > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UTSTYR:

Det er montert dusjkabinett i dusjhjørnet.

Gulvmontert wc.

Baderomsinnredning med heldekkende dobbel servant og speil på vegg.

Opplegg for badekar (rør i vegg og sluk i gulv).

2. ETG. > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

2. ETG. > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble borret hull fra soveromsvegg til baderomsveggen der dusjen er, det ble ikke oppdaget synlig tegn til fuktskader. Ved fuktmåling av bunnsvill med elektrode ble det ikke avdekket unormale fuktverdier.

BEGRENSNINGER:

Selv om det er utført hulltaking på et sted inn til bad kan det være fuktproblemer andre steder på badet.

1. ETG. > VASKEROM

Generell

Vaskerom/bad med teknisk forskrift i perioden 1997-2010.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

1. ETG. > VASKEROM

Tilstandsrapport

1. ETG. > VASKEROM

1.1. Overflater vegger og himling

Panel på vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er panel/trevirke på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Om ikke panel/trevirke holdes tett med maling så vil trevirke/panelen trekke til seg fuktighet og det kan oppstå råte.

1. ETG. > VASKEROM

1.1. Overflater Gulv

Vaskerommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Det er målt høydeforskjell på 17 mm fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Selv om bom eller hullryd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETG. > VASKEROM

1.1. Sluk, membran og tettesjikt

SLUK:

Det er plastsluk under utslagsvask.

MEMBRAN OG TETTESJIKT:

Ukjent tettesjikt/membran, men ut fra materialvalg er det ingen membran på vegger og banemembran på gulv.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

BEGRENSNINGER:

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje/elde over tid med en forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETG. > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

UTSTYR:

Dusjkabinett.

Gulvmontert wc.

Baderomsinnredning med nedfelt stål utslagskum og speil på vegg.

Opplegg for vaskemaskin.

Fryseboks.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

1. ETG. > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1. ETG. > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt enkle fuktsøk av overflater på utsatte steder.

Det ble ikke gjort observasjoner som tilsier at det skal være problemer med fukt.

Det ble ikke målt RF (relativ fuktighet) inne i veggkonstruksjonen.

Hulltaking er ikke foretatt da våtsonen ikke er tilgjengelig fra bakenliggende vegg.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av med fliser på vegg over benkeplaten.

Hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader på fliser eller flisfuger mellom benkeplate og kjøkkenskap.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

VANNRØR:

Kobber-rør og noen rør i rør.
Det er ikke montert vannmåler.

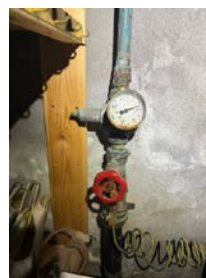
Vurdering av avvik:

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

Det er varierende alder på røropplegget, men deler av opplegget er av eldre dato og derfor satt en TG 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

AVLØPSRØR:

Pvc rør (plast).

BEGRENSNINGER:

Det er kun synlige avløpsrør inne i boligen som er beskrevet.

Da det meste av rør ligger skjult i vegg/gulv kan det være skjulte feil/mangler.

Vurdering av avvik:

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

Det er varierende alder på røropplegget, men deler av opplegget er av eldre dato og derfor satt en TG 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Forøvrig naturlig ventilasjon med lufteluker i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Varmesentral

Bergvarmepumpe (CTC EcoPart model 10,5).

Varmepumpe og sentralfyr er felles for begge enheter.

EIER INFORMERER:

Det var service på utstyret i 2025 og alt fungerer godt.



TG 1 Varmtvannstank

VARMTVANNSSBEREDER:

Ca. 194 liters Ctc varmtvannstank.

PLASSERING:

Plassert på teknisk rom kjeller.

BEGRENSNINGER/ANDRE OPPLYSNINGER:

Det er påvist at varmtvannstank er 13 år, beredere har en forventet levetid på mellom 15-20 år.

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

Årstall: 2012

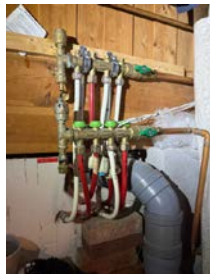
Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme

VANNVARME:

Det er bergvarme inn til boligen, denne leverer varmtvann og vannbåren varme til radiatorovner samt vannbåren gulvvarme på bad 2. etg.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

BESKRIVELSE:

Automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i det ene soverommet i 2. etg.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

Tilstandsrapport

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

Ukjent

11. 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 Da undertegnede ikke innehar tilstrekkelig med fagkompetanse på elektriske arbeider, anbefales det videre undersøkelser på det elektriske anlegget.

Ønsker man en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst utført av autorisert el takstmann.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidene.

Det forutsettes å være i henhold til gjeldende regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt.

Ønsker man en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst utført av autorisert el takstmann.

Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

MØLLER @		Kursfortegnelse			
Kurs nr.		Tilstand/forhold		Spesi. kursnr.	El. anlegg
1	Hovedbryter	C	1/3	2016	C
2	Utsveipbryter	C	1/3	2016	C
3	Utsveipbryter	C	1/3	2016	C
4	Utsveipbryter	C	1/3	2016	C
5	Utsveipbryter	C	1/3	2016	C
6	Utsveipbryter	C	1/3	2016	C
7	Utsveipbryter	C	1/3	2016	C
8	Utsveipbryter	C	1/3	2016	C
9	Utsveipbryter	C	1/3	2016	C
10	Utsveipbryter	C	1/3	2016	C
11	Utsveipbryter	C	1/3	2016	C
12	Utsveipbryter	C	1/3	2016	C
13	Utsveipbryter	C	1/3	2016	C
14	Utsveipbryter	C	1/3	2016	C
15	Utsveipbryter	C	1/3	2016	C
16	Utsveipbryter	C	1/3	2016	C
17	Utsveipbryter	C	1/3	2016	C



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn boligen er oppført på.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

BESKRIVELSE:

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

ALDER:

Mulig fra byggeår.

TAKVANN:

Utkast fra nedløp til terreng

Tilstandsrapport

DRENSKUMMER:

Ingen påviste.

BEGRENSNINGER:

Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drensrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn.
Grunnmur i betong. Pusset/malte vegger i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og vannledning av ukjent type og offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

GENERELT:

Rørenes tilstand er ikke inspisert/kontrollert da dette ligger under bakken.

Hvordan røropplegg som er blitt benyttet er kun basert på hva som var/er vanlig i henhold til oppføringspunkt på bygget.

Det anbefales alltid en kamerainspeksjon om man ønsker korrekt tilstand på røropplegget under bakken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Oljetank

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Det er ingen eksakt plassering på tanken.

Det anbefales og få renset tanken snarest før en lakasje oppstår, da tanken trolig er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunkt.

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Det er krav til sikkerhet på bygg (TEK17, Plan- og bygningsloven), som handler om stabilitet, fallbeskyttelse, brannsikring og at utstyr/bygningsdeler er forsvarlig montert, med boligeier/sameie/borettslag som er hovedansvarlig for å sikre at bygget/eiendommen er trygg i henhold til gjeldene regelverk til en vær tid.

Kommunen fører tilsyn og kan gi pålegg for å sikre at fare for liv og helse unngås, spesielt for allmennheten, som barn og naboer.

Det er i tråd med Tryggere bolighandel laget en NS3600 som legger føringer på hva en bygningssakkyndig skal undersøke og hvordan. På grunn av skade/ulykkesstatistikk er følgende punkter ekstra kontrollert.

Bygningsdeler (balkonger/terrasser/utvendig trapper/innvendig trapper/radon/Elektrisk anlegg/Brannteknisk/Brannceller/Rømningsvei/Forstøtningsmurer/Flomfare/Rasfare) er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidpunktet (TEK17/kommunedelsplan/NVE).

Byggt teknisk forskrift (TEK17)

§ 12-5. Sikkerhet i bruk

Byggverk skal ha en utforming som forebygger fare for skade på personer og husdyr ved sammenstøt eller fall.

Under befaring ble følgende avvik avdekket/oppdaget:

Vurdering av avvik:

- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Om ikke overnevnte avvik utbedres/undersøkes vil det fortsatt være fare for skade på personer eller bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollerer det elektriske anlegget.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å kontakte en fagperson som kan utbedre gjeldende avvik, eller sette seg selv inn i hva som er tilstrekkelig utbedring og gjennomføre dette. Dette bør gjøres før en eventuell skade/ulykke forekommer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

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

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

BESKRIVELSE:

Eldre frittstående garasje som er preget av elde.

Det bør påberegnes noe renovering/vedlikeholds arbeid på bygget da det er preget av elde.

FUNDAMENT:

Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser.

VEGGER:

Panelkledd bindingsverk.

TAK:

Saltak tekket med bølget takblekk.

PORT:

Leddporter.

YTTERDØR:

Enkel inngangsdør.

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

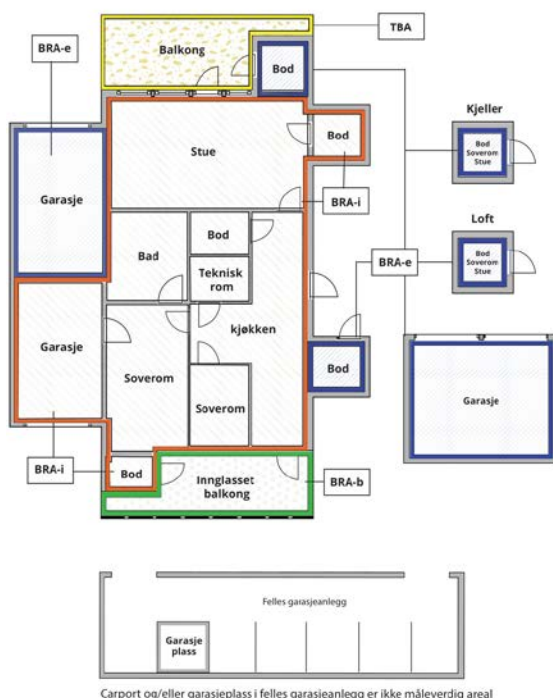
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etg.	76			76	11		76
1. etg.	110			110	70		110
Krypkjeller						29	29
SUM	186				81	29	215
SUM BRA	186						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etg.	Stue m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etg.	Vaskerom, gang, gang m/trapp, kjøkken, spisestue, tv-stue, stue		
Krypkjeller	Lagerrom, teknisk rom		

Kommentar

Balkong ca. 10,7 kvm (balkongen er målt fra innsiden av vegg/rekkverk).
Repo ved inngangspartiet på ca. 8,1 kvm (repoet er målt fra innsiden av vegg/rekkverk).
Terrasse ca. 62 kvm (terrassen er målt fra innsiden av vegg/rekkverk).

NETTOAREAL PÅ ENKELTE INNVENDIGE ROM:

(Nettoareal er areal mellom veggens innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).

SOVEROM:

3 stk. soverom ca. 16 kvm. ca. 16,4 kvm. og ca. 14,1 kvm.

VÅTROM:

Vaskerom 1. etg. på ca. 9 kvm.

Bad 2. etg. på ca. 8,7 kvm.

KJØKKEN:

Kjøkken ca. 14,1 kvm.

STUE:

Stue ca. 26,9 kvm.

Spise-stue ca. 16,2 kvm.

Tv-stue ca. 20,9 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er bygningenes godkjente tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjente tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei



Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.
Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaringsdato.
Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.12.2025	Joachim Tollefsen	Takstingeniør
	Younus Sahibkhani	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	14	64		2	966.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vipestubben 9

Hjemmelshaver

Sahibkhani Younus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsbolig beliggende i Vipestubben i Fenstad, Nes kommune. Det er nærhet til barnehage, gangavstand til barneskole og til matbutikk med post samt umiddelbar nærhet til idrettsanlegg. Det er ca. 8 km. til Vormsund hvor det er bl.a. ungdomsskole, golfbane og forretningssenter. Eiendommen har fine tur- og friluftsmuligheter i nærområdet med kort vei til bla. turstier, bade/fiskevann og til skiløyper.

Det er ca. 12 km. til Årnes som er senter i Nes kommune, hvor det er skoler i alle trinn og hvor man finner de fleste servicetilbud. Ca. 25 min kjøring til Gardermoen og ca. 40 min til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan er ikke innhentet.

Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.

Om tomten

TOMT:

Flat tomt, opparbeidet med plen, uteareal og asfaltert gårdsplass.

PARKERING:

På gårdsplass og garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	
2	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utføre kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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](#)

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04250037	
Selger 1 navn	
Younus Sahibkhani	
Gateadresse	
Vipestubben 9	
Poststed	Postnr
FENSTAD	2170
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Framtind
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: YS

1

Document reference: 04250037

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Initialer selger: YS

2

Document reference: 04250037

- 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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

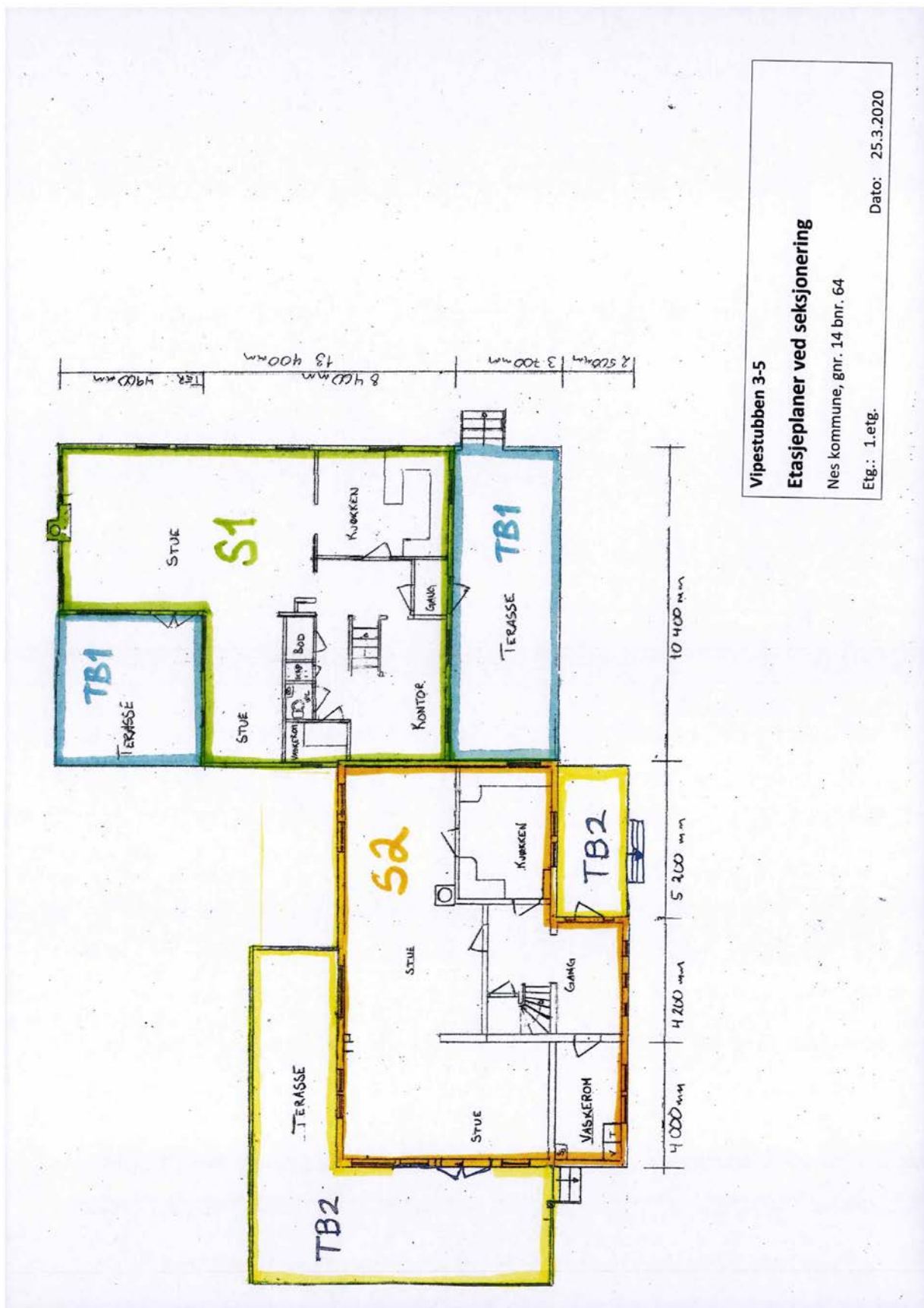
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



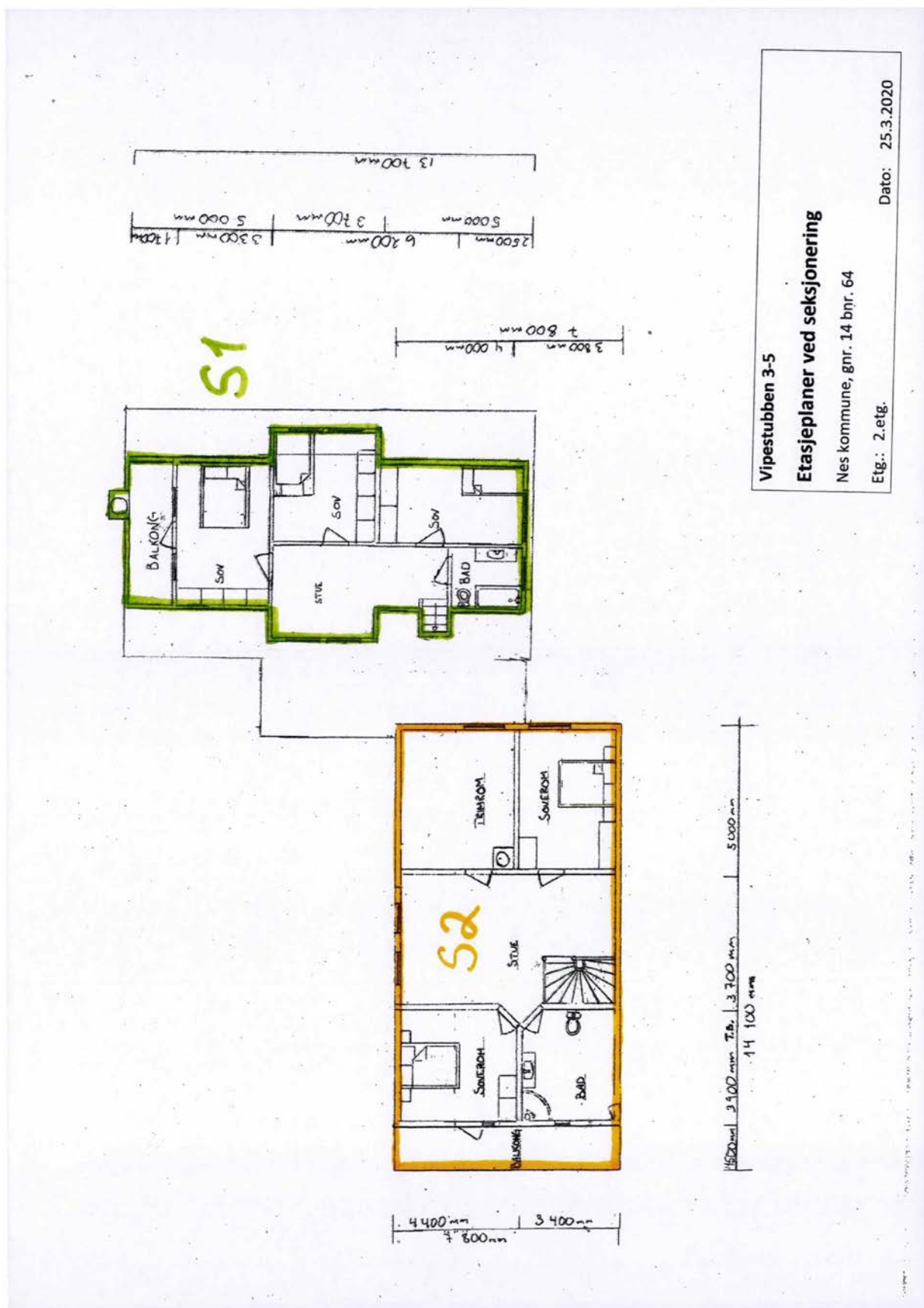
Vipestubben 3-5

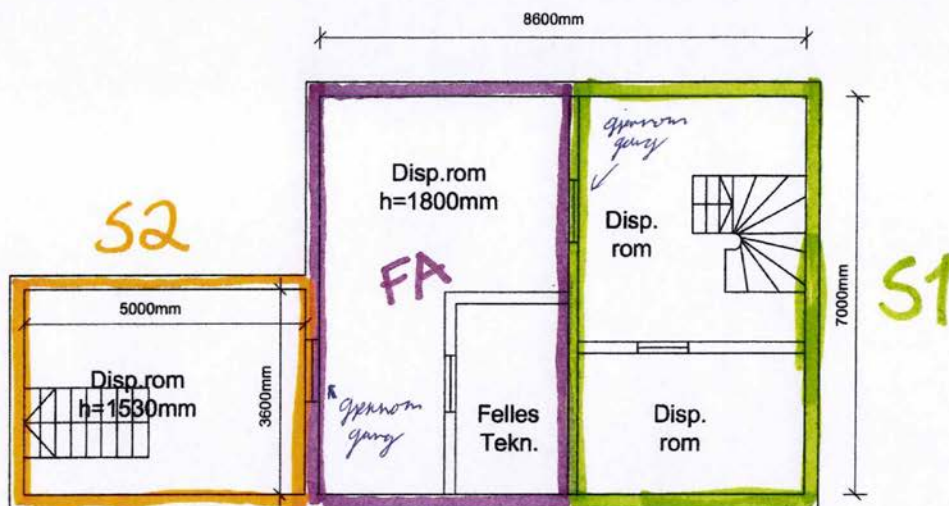
Etasjeplaner ved seksjonering

Nes kommune, gnr. 14 bnr. 64

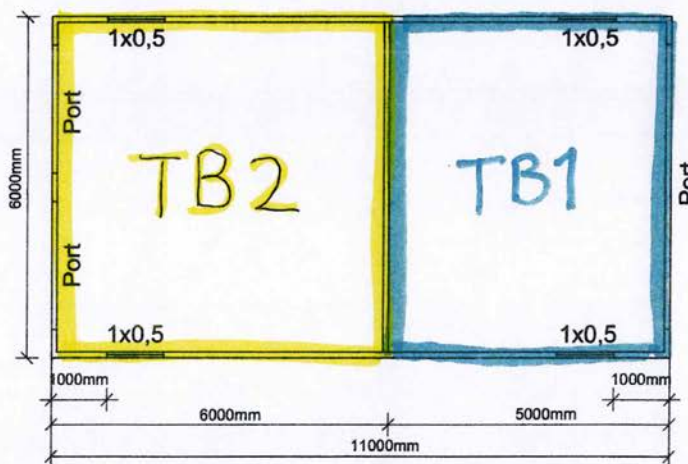
Etg.: 1.etg.

Dato: 25.3.2020



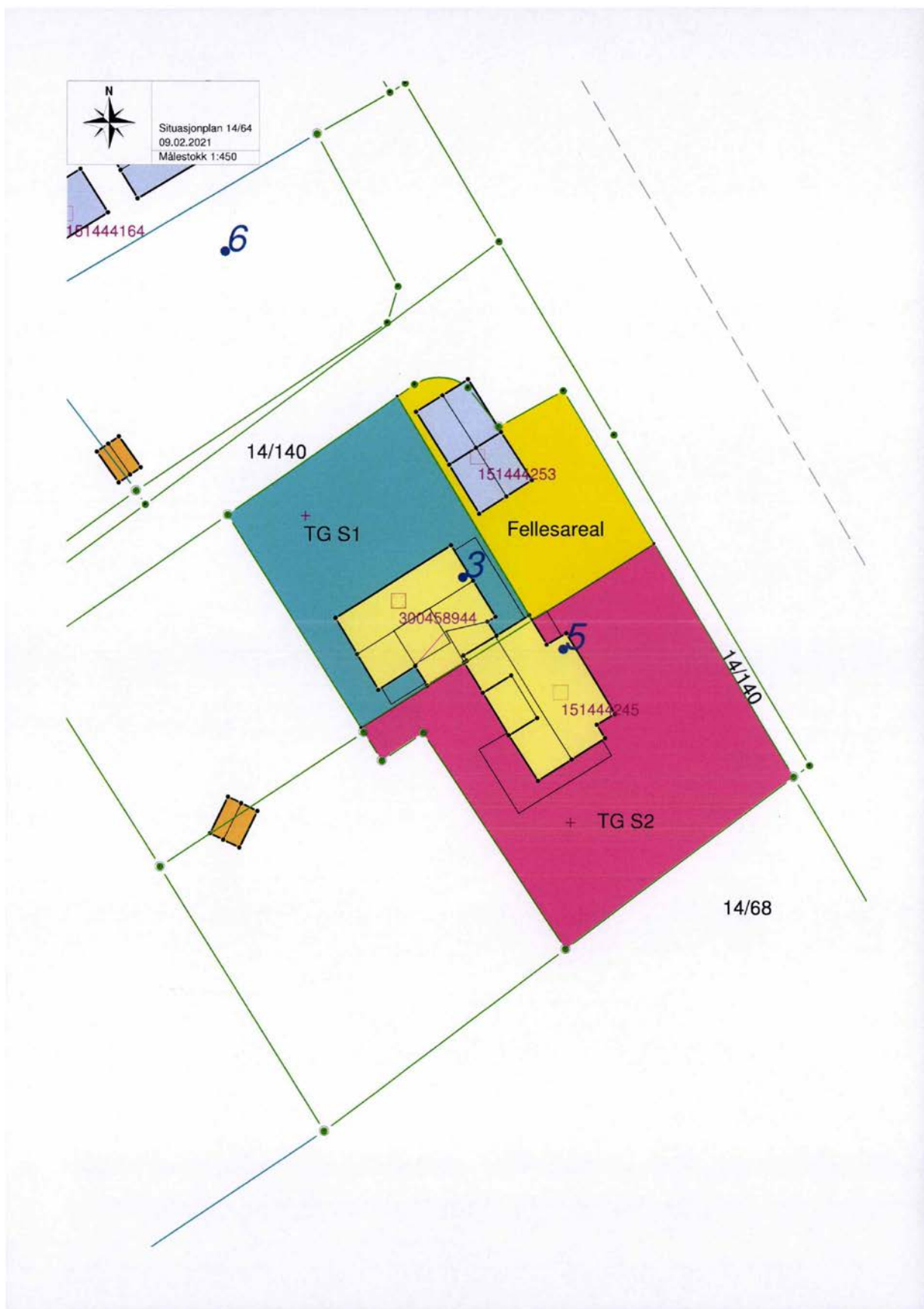


Kjeller



Garasje

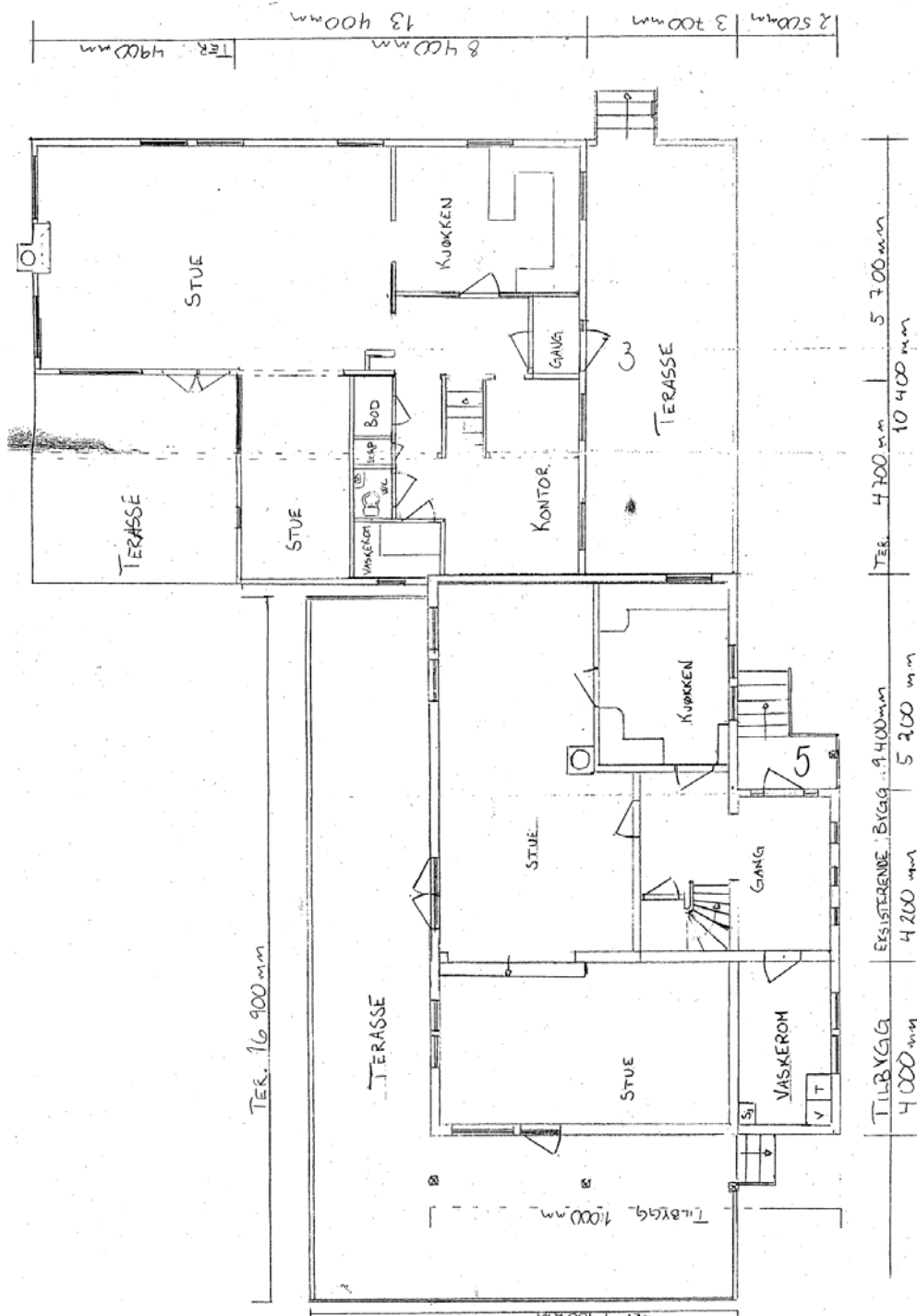
801	2020-03-24	For eksisterende kommentarer	SLJ	ES	ES
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utskrevet	Fagansvar	Godkjent
Dette dokumentet er utarbeidet av Hørnes AS som del av det oppdraget som krever revisjon. Oppdragsnavn: Hørnes AS. Dokumentet kan ikke lagres i et format som oppdragsnavn. Dokumentet kan ikke lagres i et format som oppdragsnavn. Dokumentet kan ikke lagres i et format som oppdragsnavn.					
Hjøraveien 82 AS				Målestokk (gitt av FA) 1:100	
Vippestubben 3-5 Hustegning, kjeller og garasje Nes kommune Gnr./bnr. 14/64					
Norconsult	5201842	B-05-00	Revisjon		



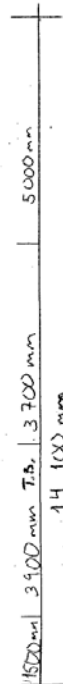
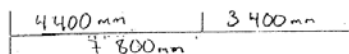
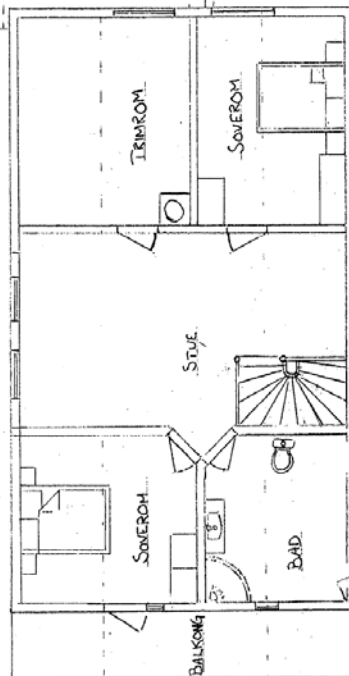
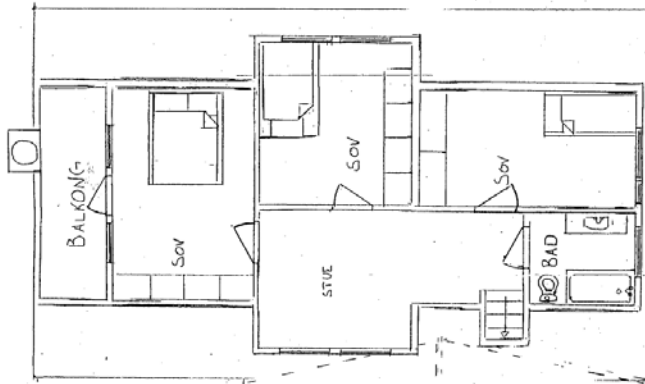
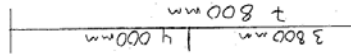
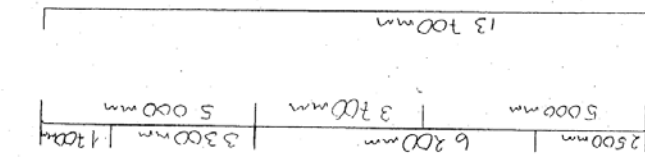
Saknr. 04/00900

14/7-04

AKH



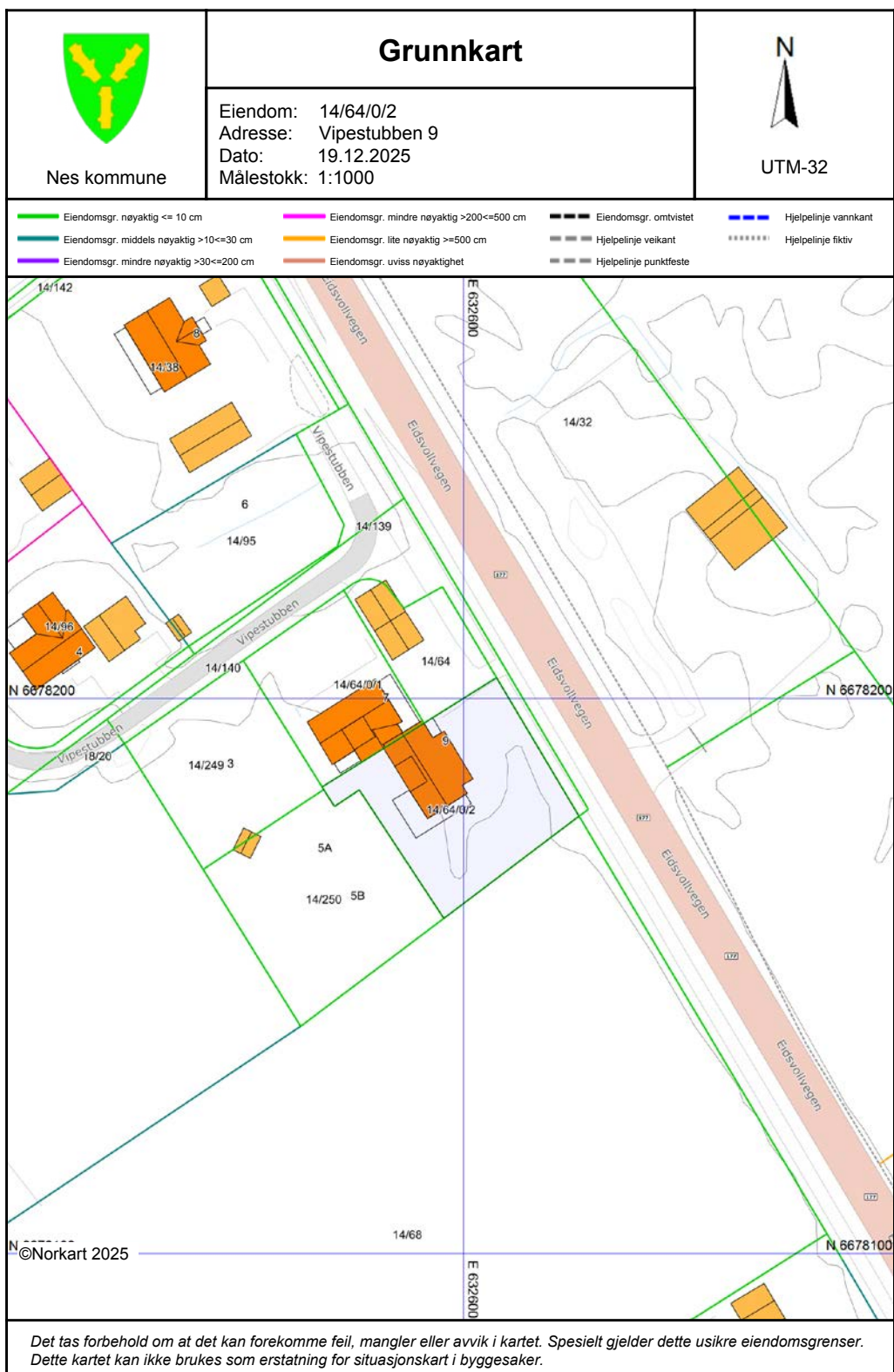
ARKITEKT:	HJEMMELHAVER:	GN. 14/
TORGER A. SMESTAD	HANSEN, OLIVE WERNER	BAR 18
SLUTTEN	VIRESTUBBEN 3	
2130 FENSTAD	2170 FENSTAD	
DATO:	SKISSE AV	MÅL:
1.11.2003	TILBYGG, ENDRING	1:100
		1. ETG

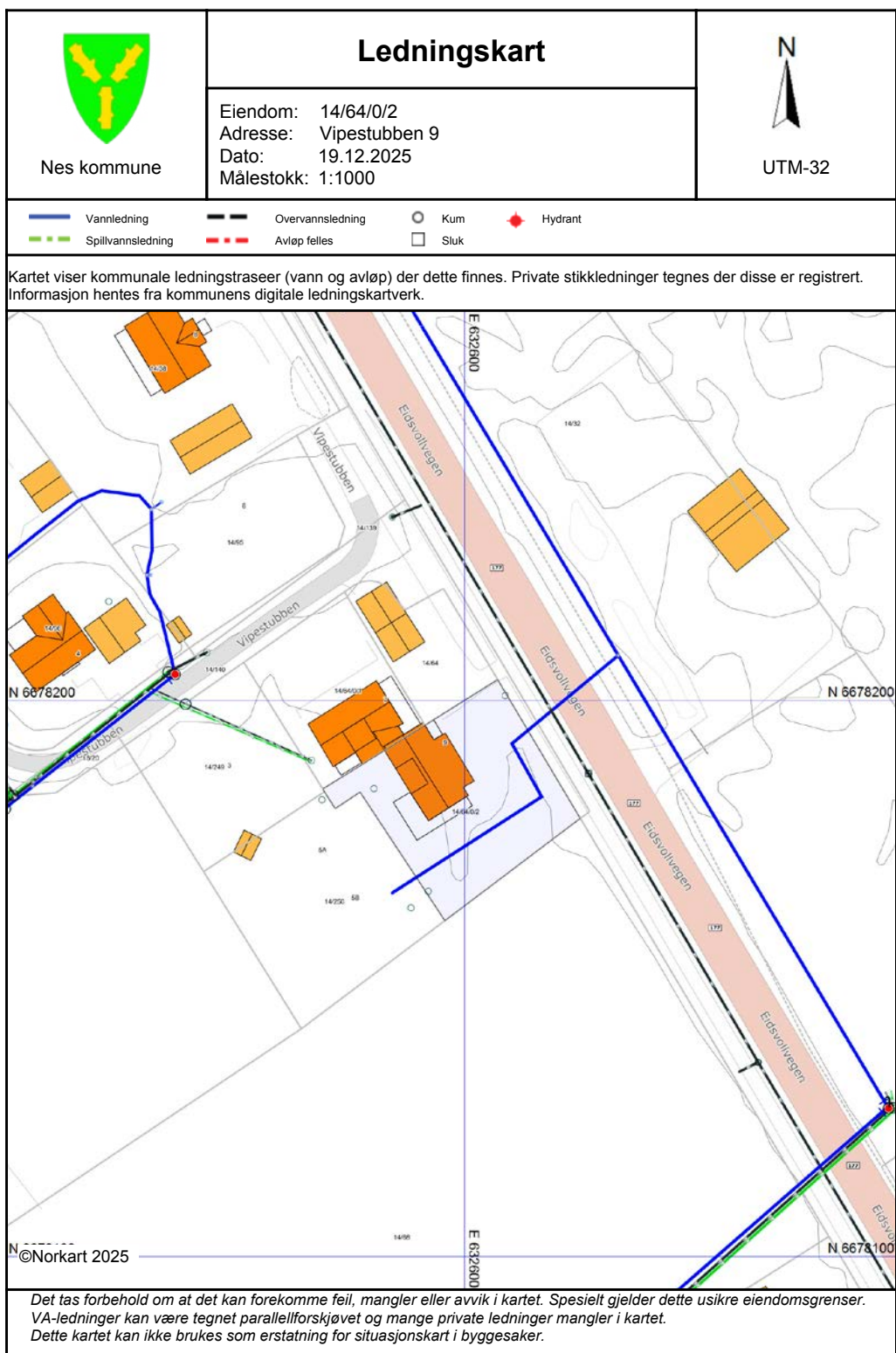


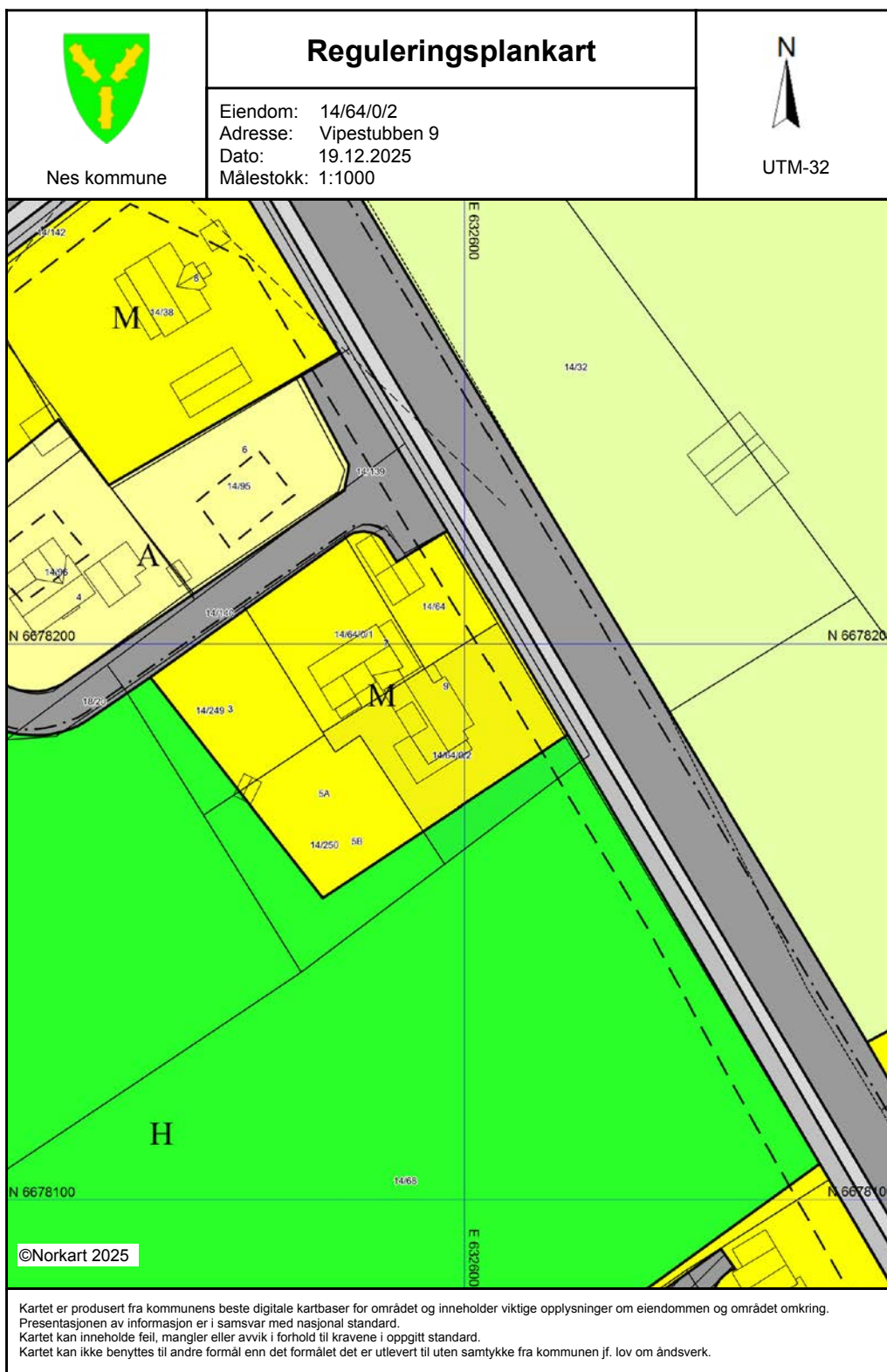
Saksnr.: 04/00900
14/7-04

AKH

ARKITEKT:	HJEMMELHAVER:	Gen. 14/
THORER A. SMESTAD	HAUSEN, OLVE WERNER	And. 64
SLUTTEN	VÆSTLUBBEN 3	
2170 FENSTAD	2170 FENSTAD	
DATO:	SKISSE AV:	MÅL:
1.11.2003	TILBYGG, ENEBOLG	1:100
		DERNE SKISSE:
		2. ETG.







Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for forretning

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Påskrift feltnavn



Nes kommune

Utskriftsdato: 22.12.2025

Adresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes

Telefon: 66 10 40 00

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	64	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse:	Vipestubben 9, 2170 FENSTAD								

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nes kommune

Postadresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes

Telefon: 66 10 40 00

E-post: Hege.Bougourd@nes-ak.kommune.no

Dato: 02.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	14	Bnr:	64	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Vipestubben 9, 2170 FENSTAD						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen septik?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Vannmåler

Har eiendommen vannmåler?	Nei ☒	Sist avlest dato:	Siste registrerte stand:
---------------------------	---	-------------------	--------------------------

Nabolagsprofil

Vipestubben 9 - Nabolaget Kampå - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne



Offentlig transport

Heimvard	1 min	🚶
Linje 440, 441, 461	0.1 km	
Årnes stasjon	14 min	🚆
Linje F1, R14	12.6 km	
Årnes stasjon	14 min	🚆
Buss, tog	12.6 km	
Oslo Gardermoen	23 min	🚆

Skoler

Fenstad skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
193 elever, 12 klasser	0.7 km	
Hoppensprett barne- og ungdomsskole B...	6 min	🚶
104 elever, 8 klasser	5.2 km	
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	🚶
433 elever, 24 klasser	8.1 km	
Nes videregående skole	17 min	🚶
600 elever, 39 klasser	13.9 km	
Hvam videregående skole	16 min	🚶
300 elever, 14 klasser	15.5 km	

Ladepunkt for el-bil

Nes kommune - Fenstad skole	7 min	🚶
-----------------------------	-------	---

«Fenstad har det meste av hva en familie kan forvente.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

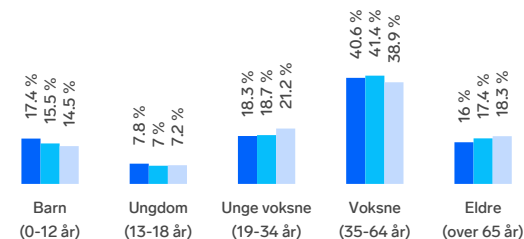
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 81/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kampå	1 344	566
Nes kommune	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Fenstad barnehage (0-5 år)	16 min	🚶
70 barn	1.4 km	
Hoppensprett Brårud (0-5 år)	6 min	🚶
34 barn	5.2 km	
Vormsund barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
54 barn	7.3 km	

Dagligvare

Joker Fenstad	2 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km	
Joker Brårud	4 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	4.3 km	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport



Fenstad skole

6 min



Aktivitetshall, ballspill, fotball

0.5 km



Fenstad stadion

6 min



Ballspill, fotball

0.6 km



Spent Årnes

13 min

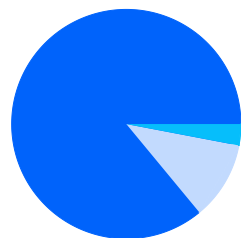


Nes Arena Treningssenter

14 min



Boligmasse



86% enebolig
3% rekkehus
11% annet

Varer/Tjenester



AMFI Eurosenteret

9 min

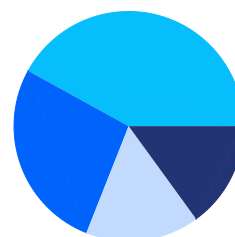


Vitusapotek Vormsund

9 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
42% 6-12 år
16% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

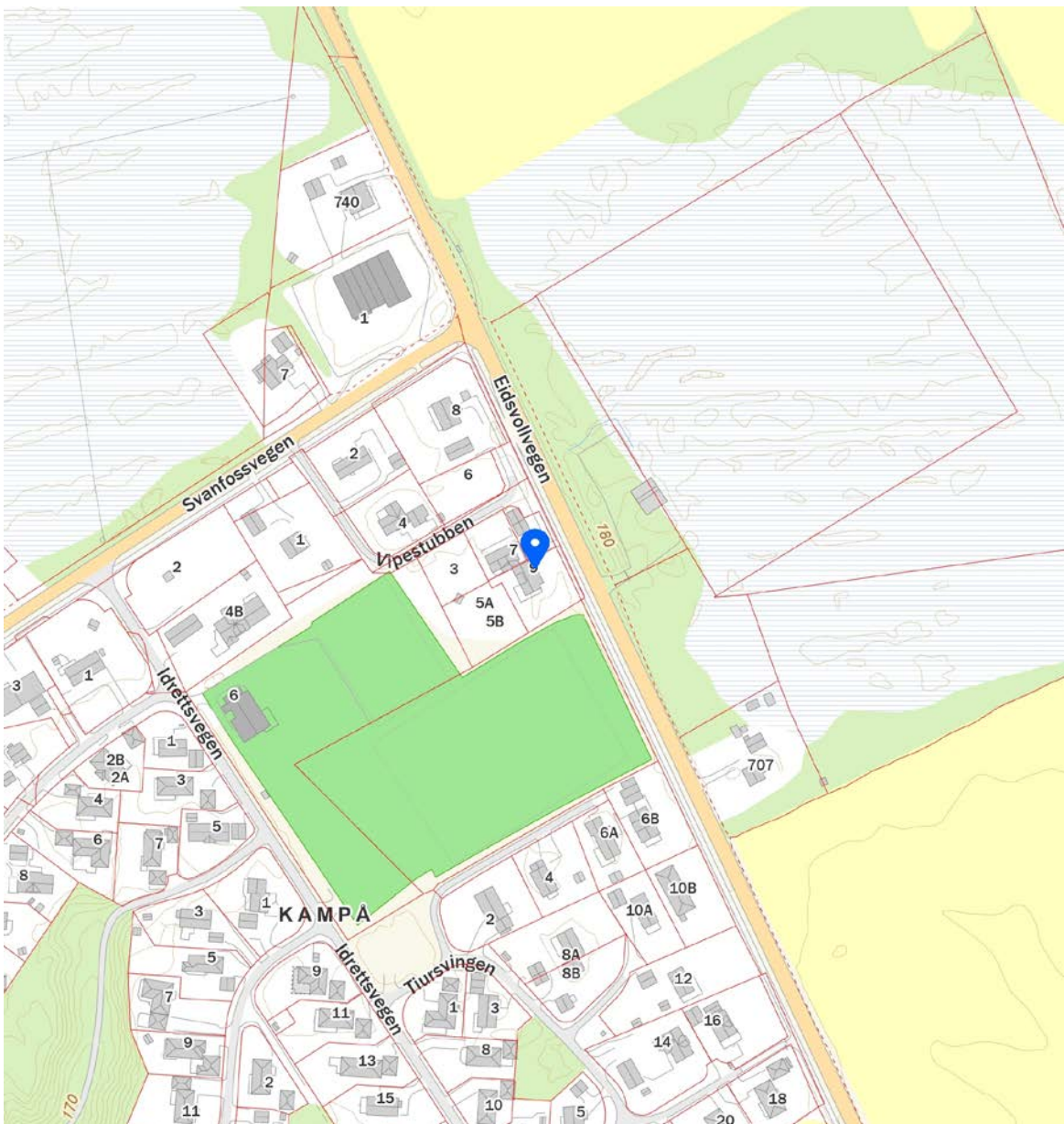
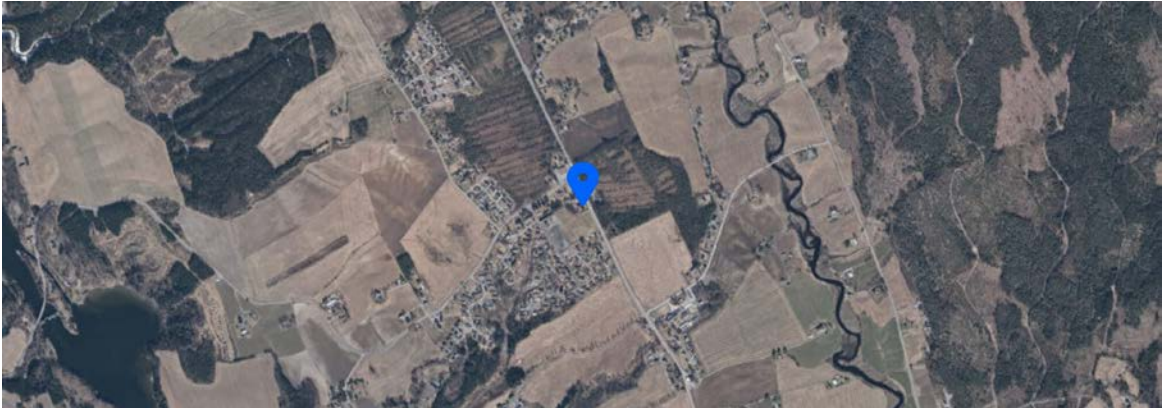
Kampå
Nes kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



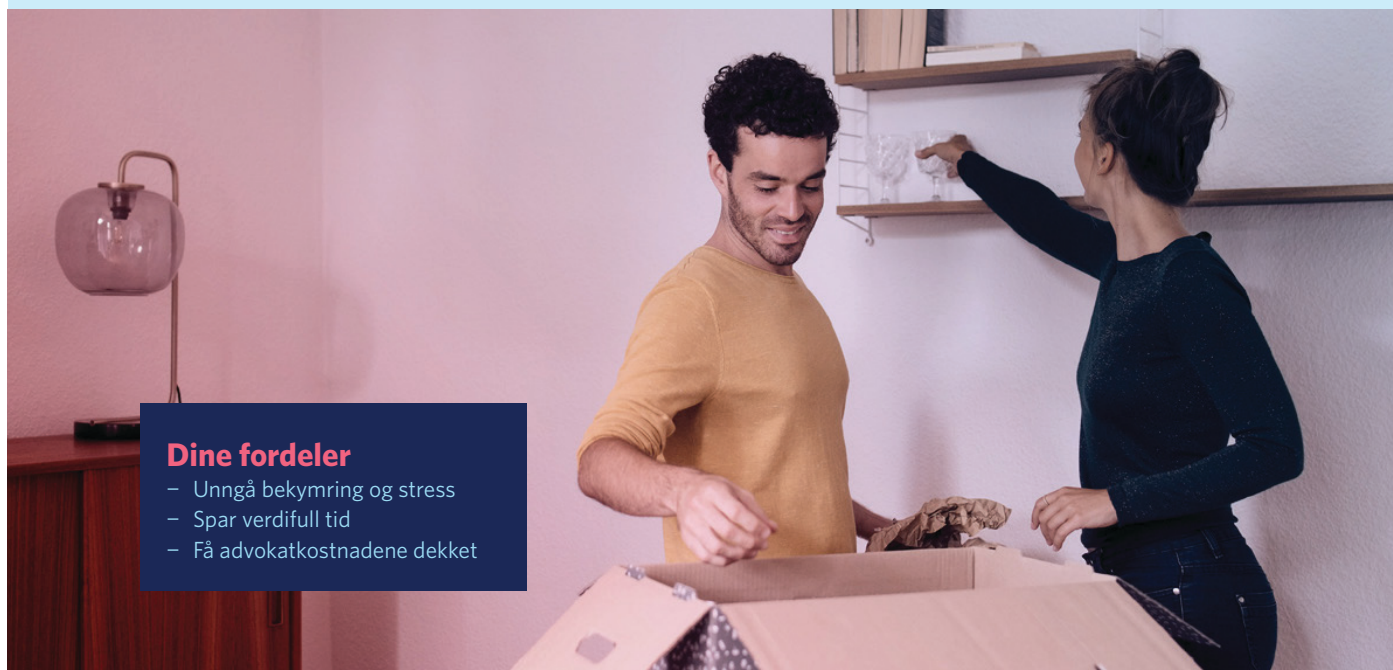
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 verdivurdering, 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



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.



Per Erik Haugen
Per@emera.no
464 22 141

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

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

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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 miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING