



aktiv.

Furuvegen 48, 2070 RÅHOLT

Innholdsrik enebolig med flotte uteområder. Garasje. Sentralt og barnevennlig.



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 490 000,-
Omkostn.:	Kr 163 490,-
Total ink omk.:	Kr 6 653 490,-
Selger:	Tanja Moen Aunet Ulv Aunet
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1985
BRA-i/BRA Total	266/313 kvm
Tomtstr.:	767.9 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 92, bnr. 509
Oppdragsnr.:	1206240067

Innholdsrik enebolig med flotte uteområder. Garasje. Sentralt og barnevennlig.

Velkommen til Furuvegen 48! Dette er en velholdt, innholdsrik enebolig beliggende sentralt og barnevennlig til på Råholt. Boligen har en god planløsning og inneholder en romslig entré, to bad, vaskerom, tre gode soverom, to innredede rom, separat kjøkken, romslig stue, loftstue samt godt med oppbevaringsplass i boden.

Videre har eiendommen en flott hage med stor terrasse, bålstue, uthus, redskapsbod samt godt med boltreplass for hele familien! Bilen kan parkeres i garasje med elbil-lader.

Eiendommen ligger sentralt og har nærhet til alt Råholt har å by på. Ca. 2,3 km til Eidsvoll stasjon og ca. 4,3 km til Dal stasjon(bussforbindelse til stasjon). Kort vei til skoler, barnehager, dagligvare, kjøpesenter og diverse forretninger.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	94
Energiattest	99
Nabolagsprofil	130
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 266 m²

BRA - e: 47 m²

BRA totalt: 313 m²

TBA: 84 m²

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-i: 266 m²

Kjelleretasje: Gang med trapp, kontor, bod 1, soverom 1, badstue (ikke tilkoblet strøm), bod 2, vaskerom, bod 3, mellomgang med entré og bod 4.

1.etasje: Entré, gang, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning.

Loftetasje: Loft stue, bad, soverom 4 og soverom 5.

BRA-e: 47 m² Garasje, uthus, redskapsbod og bålstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

84 m² 1.etasje: Entreveranda 15m², terrasse 57m² og markplating 6m².

2.etasje: Balkong 6m².

Ikke målbare arealer

Loftsetasjen har skråhimling, hvor deler av gulvarealer ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak. Dette oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 52m² + AHL 7m² = GUA 59m²

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført med soverom i loftetasjen, kontor og soverom i kjelleretasjen som ikke er byggesøkt (bruksendret) inn til kommunen. Men rommene er allikevel oppført som P-rom i rapporten.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

767.9 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånet og flat tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Boligen ligger i et fredelig og familievennlig nabolag som tiltrekker seg de som søker en balanse mellom landlig ro og moderne bekvemmeligheter. Med sin naturskjønne beliggenhet og nærhet til nødvendige fasiliteter, gir dette området et trivelig og trygt bomiljø for sine innbyggere. Boligfeltet har gode skoletilbud i nærheten, inkludert barneskoler, ungdomsskoler og barnehager. Dette gjør det ideelt for familier med barn, da de kan dra nytte av den praktiske beliggenheten og det trygge læringsmiljøet.

Boligen er godt tilkoblet med kollektivtransport, med busstopp i nærheten og enkel tilgang til Eidsvoll Verk stasjon som er et knyte punkt mellom Gardermoen, Oslo S eller Hamar. Herfra kan du dra hvor enn du måtte ønske.

Området tilbyr et mangfold av fritidsaktiviteter for hele familien. Med nærhet til skog og natur er det gode muligheter for turer, sykkeltureturer og andre utendørsaktiviteter. Idrettsanlegg, treningssenter og lekeplasser i nærheten sørger for at barn og voksne har muligheten til å holde seg aktive og sosiale.

Selv om boligfeltet ligger i rolige omgivelser, er det likevel enkel tilgang til shopping- og serveringssteder i nærheten. Amfi kjøpesenter ligger kun noen minutter unna, her finner du lokale butikker og dagligvareforretninger som dekker grunnleggende behov, i tillegg har du forskjellige restauranter og kafeer

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Kort veg til bussholdeplass samt Eidsvoll Verk stasjon med jevnlige avganger mot Gardermoen og Oslo S.

Bygningssakkyndig

Takst & Malermester A.Magnus AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1985, huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjellervegger: Malt tapet, malte plater, lakkert trepanel, ubehandlet trepanel, ubehandlet mur, malt mur og malte MDF plater.

Kjellertak/himlinger: Malt trepanel, lakkert trepanel, malte MDF plater og ubehandlet trepanel.

Kjellergulv: Vinylbelegg og laminat.

1.etasje vegger: Våtromsplater, malte plater, malt trepanel og malt mur.

1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Laminat og fliser.

Loftvegger: Lakkert trepanel, fliser og malt trepanel.

Lofttak/himlinger: Lakkert trepanel og malt trepanel.

Loftgulv: Laminat, oljet furugulv på loftstua, parkett på ett soverom og fliser.

GARASJE / UTHUS:

Garasje er delvis isolert oppført ca i 1991, garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel og leddport med portåpner. Hems med mulighet for lagring.

Se vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, kun av faglært

Beskrivelse Byttet dimmere og noen kontakter Lagt opp ny strøm kjellerstua Et annet selskap(i forbindelse med el bil kjøp)la opp el bil-lader og oppgraderte kurser i garasje

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

-ja

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

-Ja

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

-Ja

Beskrivelse Ny fra 2020

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

- Ja

Beskrivelse Hobbyrom og kjellerstua.

Viser til vedlagt egenerklæringskjema.

Innhold

Kjelleretasje: Gang med trapp, kontor, bod 1, soverom 1(ikke godkjent), badstue (ikke tilkoblet strøm), bod 2, vaskerom, bod 3, mellomgang med entré og bod 4.

1.etasje: Entré, gang, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning.

Loftetasje: Loft stue, bad, soverom 4 og soverom 5.

NB: Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført med soverom i loftetasjen, kontor og soverom i kjelleretasjen som ikke er byggesøkt (bruksendret) inn til kommunen.

Standard

Eneboligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen, det ble ikke avdekket noe behov for bygningsmessige straks tiltak utover normalt vedlikehold. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Det er avskalling av puss på grunnmur ved nedgang til kjeller og stedvis små avflassing av maling, men ellers fremstår grunnmur i grei stand. TG2

Klemlest til grunnmursplasten er stedvis ikke festet tilstrekkelig, det står disponibelt for fuktinntrenging. TG2

Det ble fuktsøkt noe forhøyde fuktverdier i en kjellerbod, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt

(plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Dreneringen rundt hoveddel har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

1.3 Terrengforhold

Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

2.1 Yttervegger

Det er ikke luftespalte under ytterkledning. TG2

Vindskier har behov for behandling i nær fremtid, hjemmelshaver opplyser at vindskier er i trykkimpregnert

materialer og derfor ikke behandlet enda. TG2

Ytterkledning fremstår i grei stand, men ytterkledning er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

3.1 Vinduer og ytterdører

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, terrasse- og balkongdør: Noen vinder i kjelleretasjen subber litt i karm og det er små fuktmerker på foringer og vindusrammer. Balkongdør har håndtak som er rettet feil vei, og vinduer, terrasse- og balkongdør generelt har behov for behandling innvendig. Vinduer, terrasse- og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Innerdører og ytterdører produsert fra byggeår, har noe bruksslitasje og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Det mangler snøfanger på deler av yttertaket. TG2

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fra veggluke fremstår kneloft i grei stand, det er noe museekskremitter på loftet og grunnet alder settes også tilstandsgrad TG2.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebord har stedvis tørrsprekker og avflassing av maling, det er ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2 Rekkverkshøyde er ikke etter dagens krav, kravet er 1m høyt. Det er sprekk i fuger og bom (hulrom) under fliser ved rekkverk. TG2 Det kan være at tettesjiktet ikke tilstrekkelig tett, ytterligere undersøkelser må gjøres. Det ble målt noe motfall mot yttervegg og det er ikke tilstrekkelig tett mot yttervegg. TG2 Det er avflassing av maling på rekkverk og har ett behov for vask og behandling. TG2

7.1.1 Vaskerom i kjelleretasje Overflate vegger og himling

Vegger, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, det er noe bruksslitasje på vegger og innredning. TG2

7.1.2 Vaskerom i kjelleretasje Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har bruksslitasje og passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

7.1.3 Vaskerom i kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk

Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

7.2.1 Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling

Vegger, tak/himling og innredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje. TG2
Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2

7.2.2 Bad i 1.etasje Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. (ikke ett krav på oppføring tidspunktet).

Flisegulv fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje. TG2

Fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

7.2.3 Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er ingen synlig mansjett, klemring eller membran i sluk. Ukjent membransløsning. TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

7.3.1 Bad i loftsetasje Overflate vegger og himling

Lakkert trepanel er ikke godkjent som vegger på våtrom. TG2

Fliser og tak/himling fremstår i grei stand, med noe bruksslitasje. TG2

Fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

7.3.2 Bad i loftsetasje Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. (ikke ett krav på oppføring tidspunktet).

Det er bom (hulrom) ved badekar og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

7.3.3 Bad i loftsetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett, klemrist eller membran i sluk. TG2

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2

Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

8.1 Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2

9.1.1 Gang med trapp, kontor, bod 1, soverom 1, badstue(ikke tilkoblet strøm).

Veggenes og himlingens overflater

Badstue er ikke satt tilstandsgrad for da badstue ikke var ferdigstill på befaringdagen.

TGIU Ytterligere

undersøkelser må gjøres.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand med noe bruksslitasje. TG2

9.1.2 Gang med trapp, kontor, bod 1, soverom 1, badstue, Gulvets overflate

Gulv i kjelleretasjen fremstår i grei stand med noe bruksslitasje og stedvis knirk. TG2

9.1.3 Gang med trapp, kontor, bod 1, soverom 1, badstue, Fuktmåling og ventilasjon

Det ble søkt etter fukt i bod ved kontor, hvor det ble søkt forhøyde fuktverdier. TG2

Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør og røroppheng har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

10.5 Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Det ett behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. TG2

Det er redusert avtrekk på begge bad og på vaskerom. TG2

Det mekaniske ventilasjonsanlegget i boligen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Takstmann har ikke vurdert noen forhold til TG3.

Se vedlagt eierskifterapport.

Innbo og løsøre

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

Garderobeskap på soverom i 2. etg som tilhører en serie medfølger ikke. 4 taklamper(alle koblet med sukkerbit) 3 i stue/kjøkken 1 etg og ei taklampe loftsstuen medfølger ikke.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser om:

- Nytt yttertak utført i 2015.
- Varmepumpe monter i 2013.
- Nytt kjøkken montert i 2011.
- Montert nye innedører i 1.etasje i 2014.
- Montert peisovn i kjelleretasje i 2020 og på stue i 1.etasje i 2016

Parkering

Garasje med montert elbil-lader.

Forsikringsselskap

DNB

Polisenummer

23605726

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på vaskerom og på begge bad. Varmefolie i gulv på kontor, peisovn på stue 1.etasje og på soverom i kjelleretasje. Varmepumpe i stue. Panelovner i øvrige rom.

Info strømforbruk

Strømforbruk for 2023 var 20 720 kWh og kr 28777,71,- inkl nettleie. Forbruk vil variere.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 490 000

Kommunale avgifter

Kr 19 562

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 9 056

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 9 056,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 298 137

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 932 921

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Forsikring per år: 7 000,-

TV: kr. 718/mnd og internett kroner 829/mnd.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 92, bruksnummer 509 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/92/509:

07.06.1985 - Dokumentnr: 4865 - Vilkår i kjøpekontrakt

06.09.1984 - Dokumentnr: 7763 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:92 Bnr:59

01.01.2020 - Dokumentnr: 691248 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:92 Bnr:509

01.01.2024 - Dokumentnr: 256988 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3035 Gnr:92 Bnr:509

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "Nybygg, boligbygg" - datert 20.11.85.

Brukstillatelsen gjelder 1. etasje og kjeller med følgende gjenstående arbeider:

1. Overflatebehandling av gulv og vegger i vindfang. Div. belistninger på gulv og vegger i 1. etg.
2. Montere dører i kjeller. Div. belistninger på gulv, vegger og vinduer i kjeller.
3. Beslå pipa over taket. Pusse pipa over taket og montere pipehatt.
4. Montere utvendig trapp til kjeller. Montere rekkverk rundt utvendig kjellernedgang over terreng.
5. Bygge terrasse. Terrassedør holdes forsvarlig stengt til terrasse, evt. trapp er montert. Alle trapper med mer enn 2 opptrinn må ha rekkverk.
6. Montere utkastere på taknedløp.
7. Planere terrenget rundt huset med fall 1:50 i avstand minst 2 m fra muren.

Merknader: Det må innhentes brukstillatelse for loftsetasje før den tas i bruk. Så vidt en kunne bringe på det rene var det ikke montert diffusjonssperre mellom 1. etg og boligdel i loftsetasje som nå fungerer som kaldt loft. Dette kan medføre kondensskader i den kalde årstid. Det bør konfereres med ansvarshavende om dette.

Det foreligger byggetillatelse for "Nybygg, Garasje" -datert 28.08.1997.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at hobbyrom på loft som er innredet og brukt som soverom, rom for brensel som benyttes som kontor, hobbyrom som benyttes som soverom og matbod som benyttes som badstue/bad i kjeller ikke samsvarer med godkjente byggetegninger. Rommet er forøvrig angitt som hobbyrom på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.11.1985.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Delareal 768 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavna_B

Delareal 767 m

Formål Boliger

Feltnavn Felt C

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

6 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

163 490 (Omkostninger totalt)

178 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

181 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 653 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 668 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 671 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til fastpris kr 40 000,-. I tillegg kommer kr 57 500,- og utlegg kr 500,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 25 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF / Partner
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

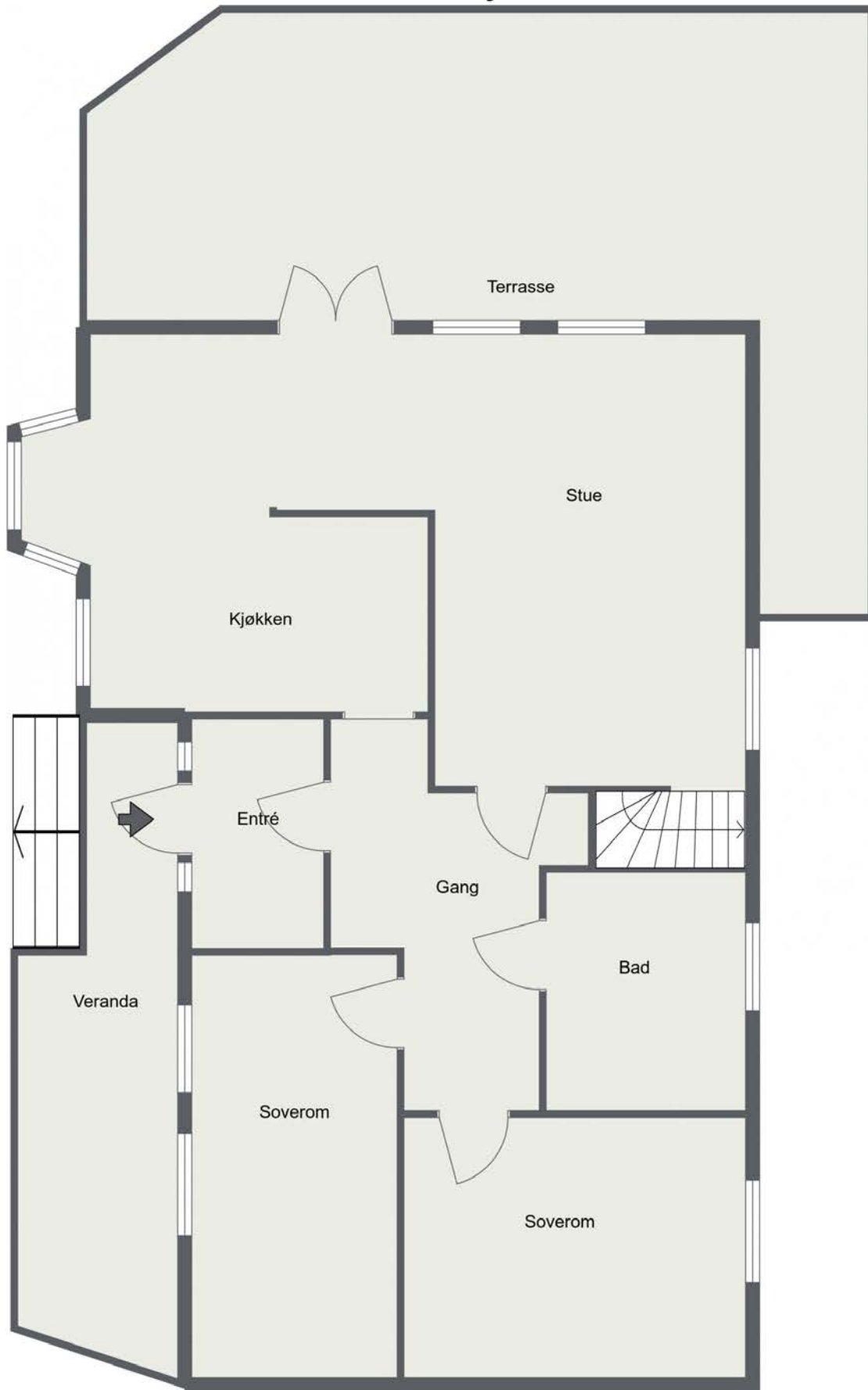
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22
2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

Salgsoppgavedato

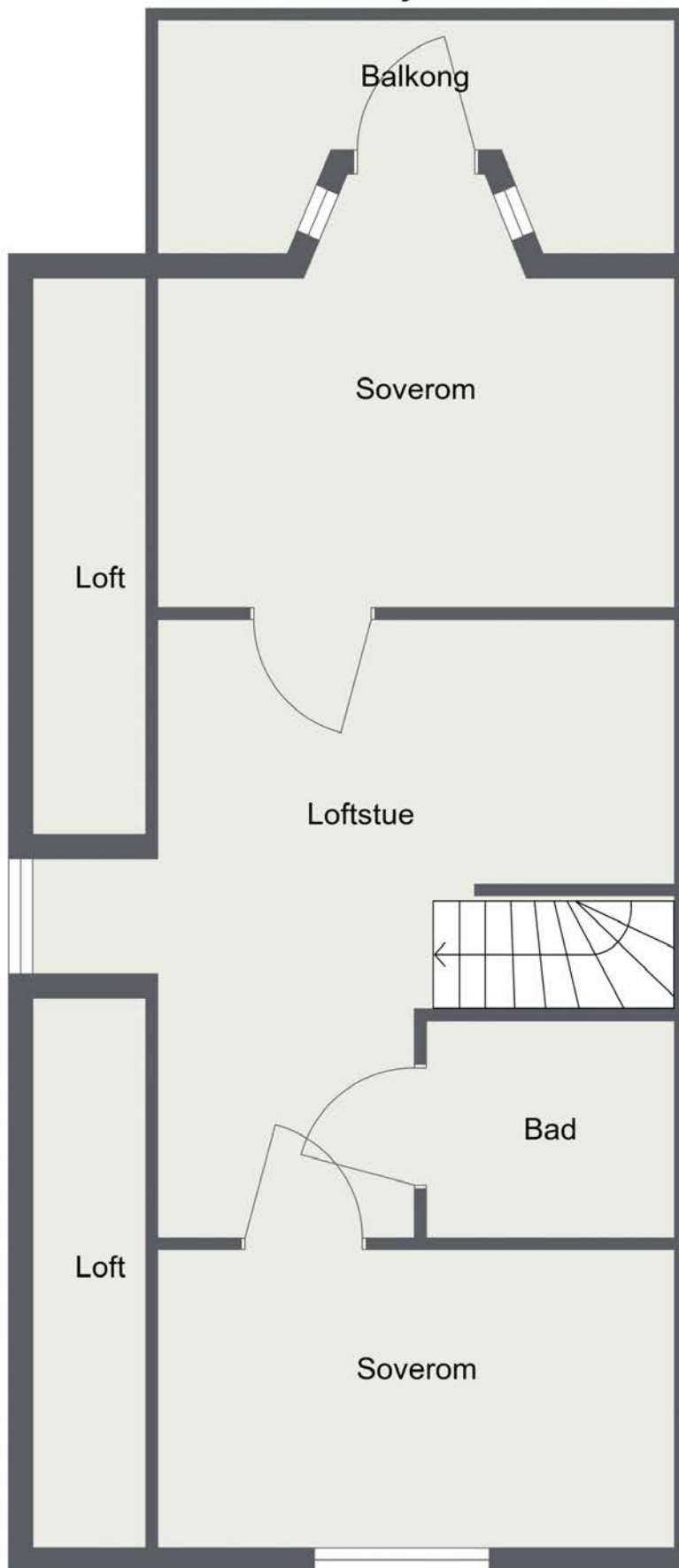
16.10.2024



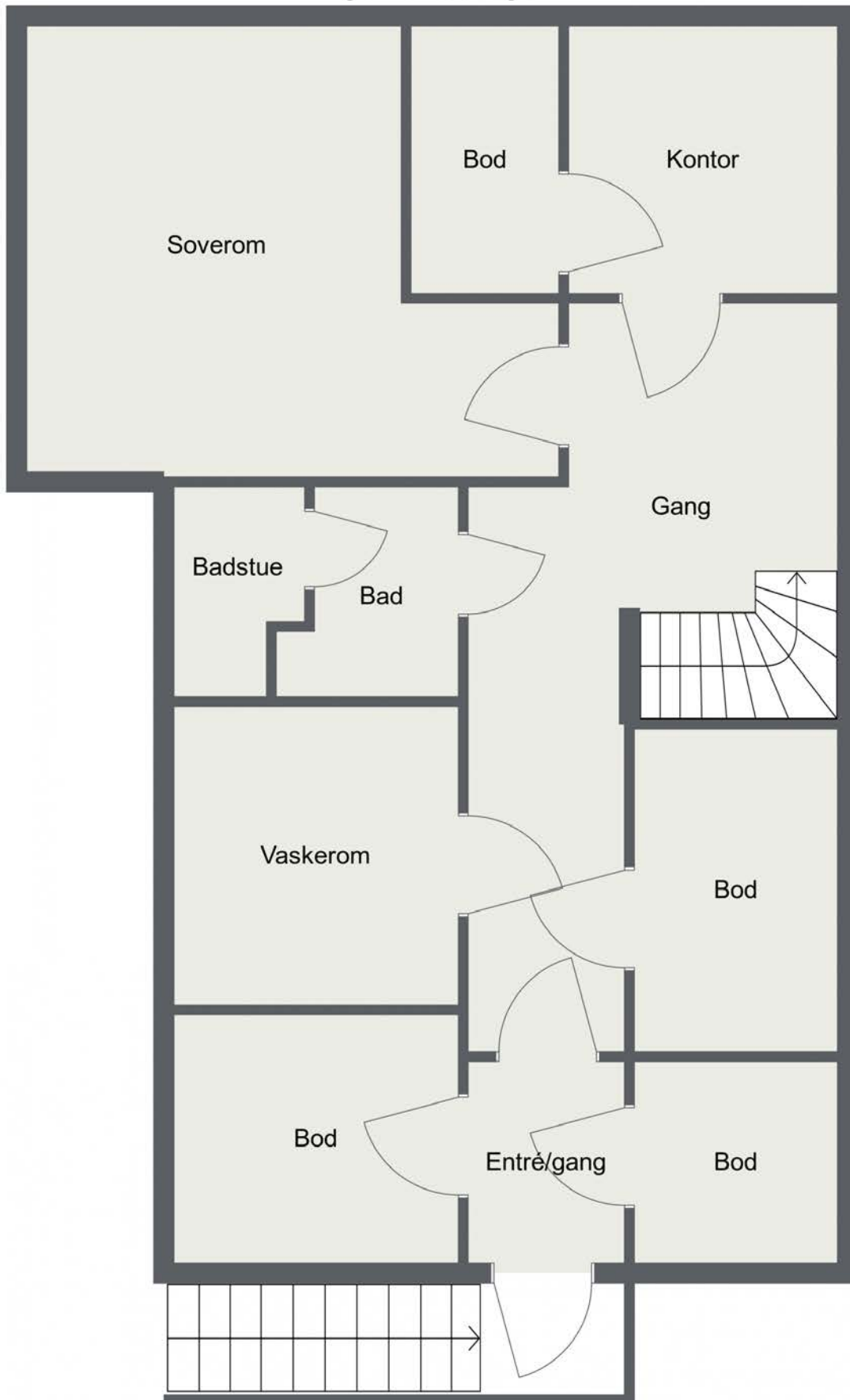
1. Etasje

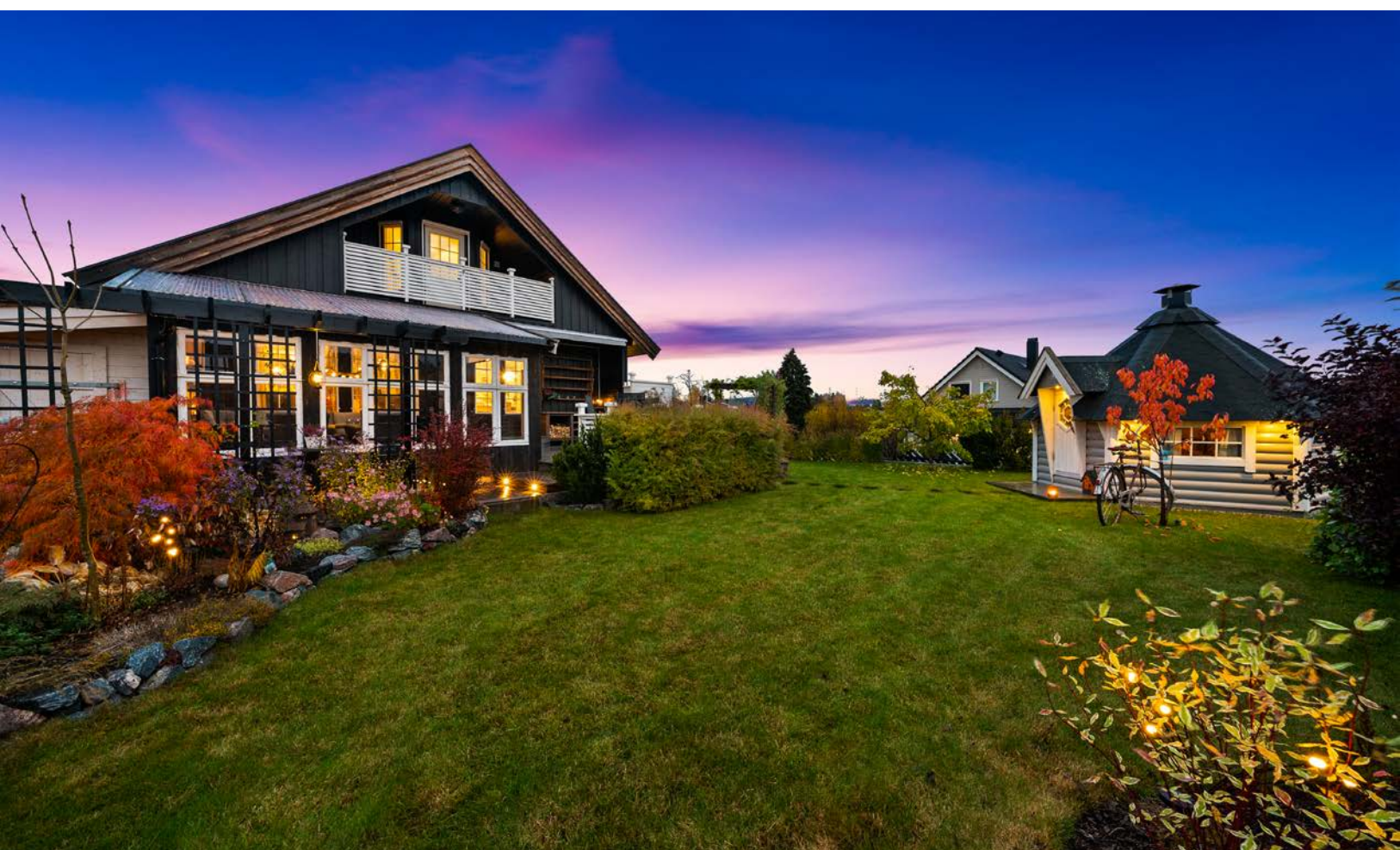


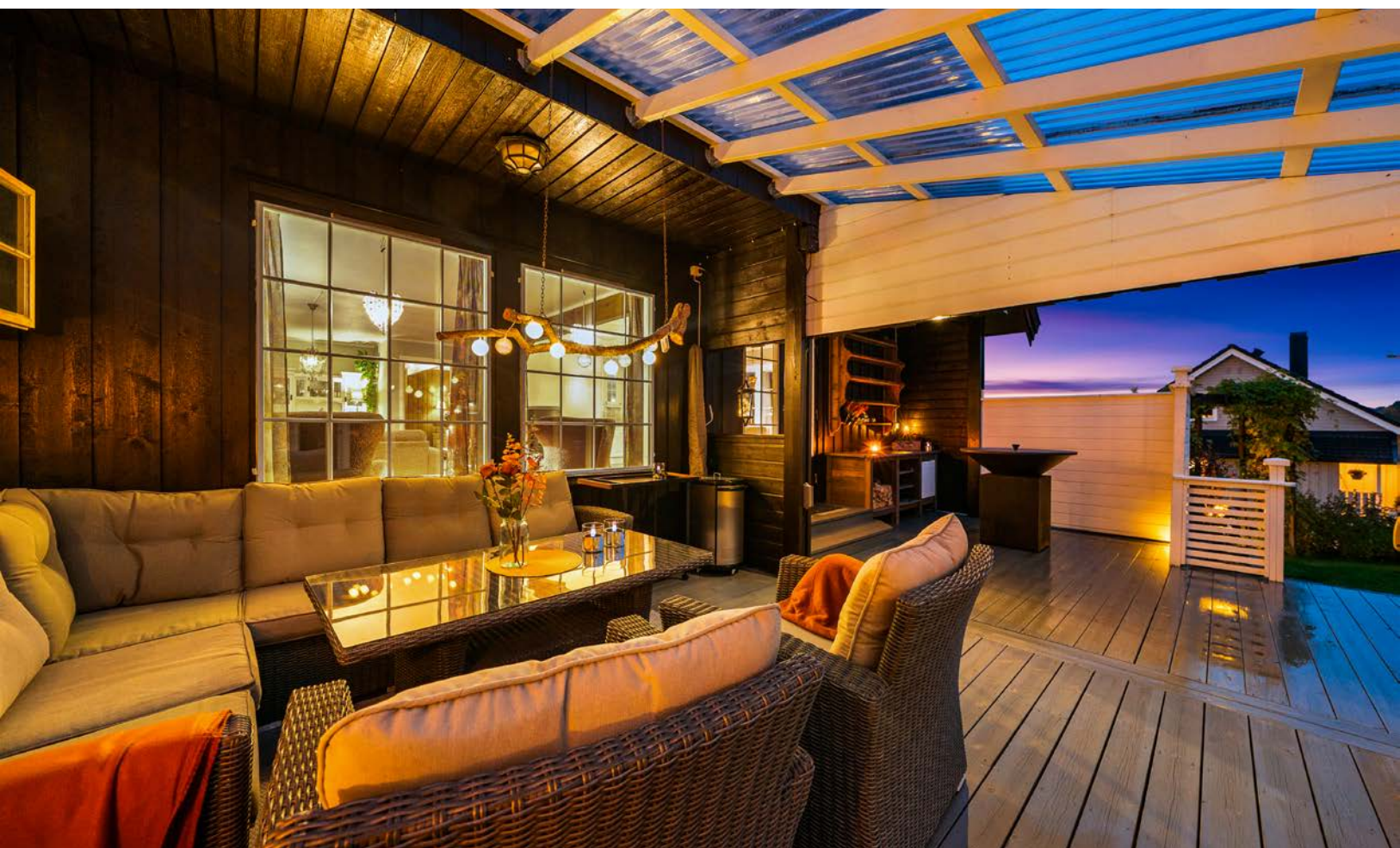
Lofetasje



Kjelleretasje











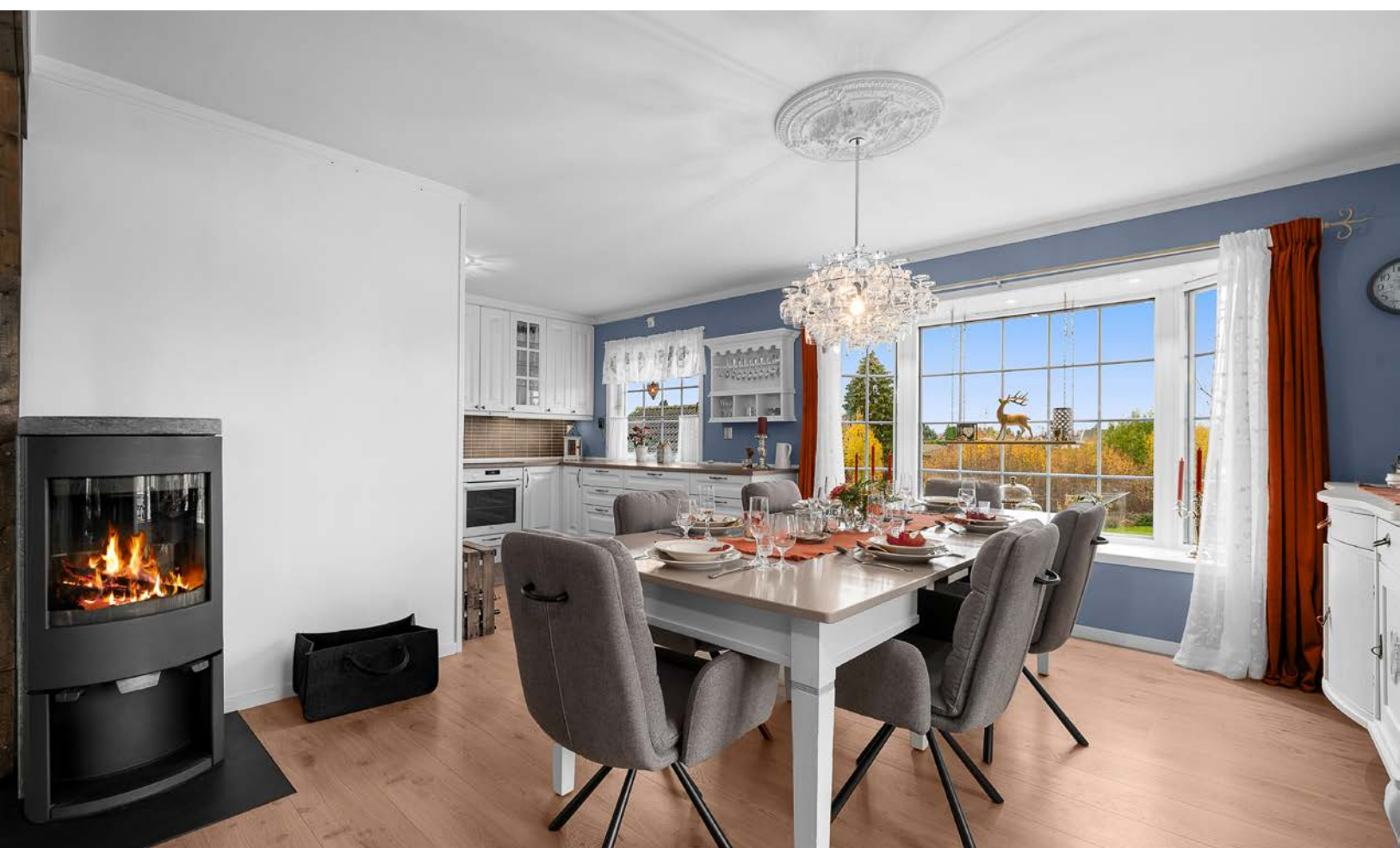










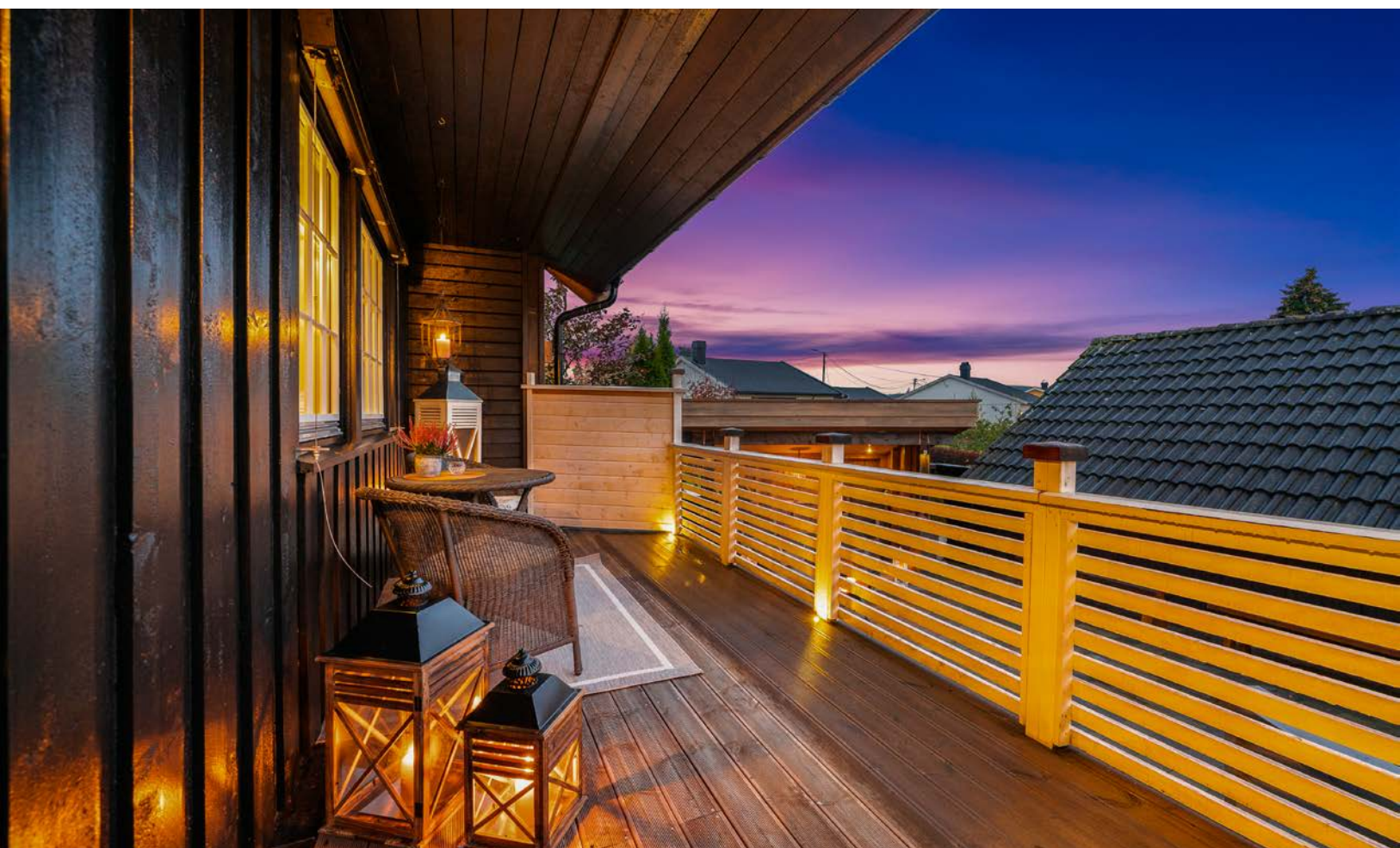


















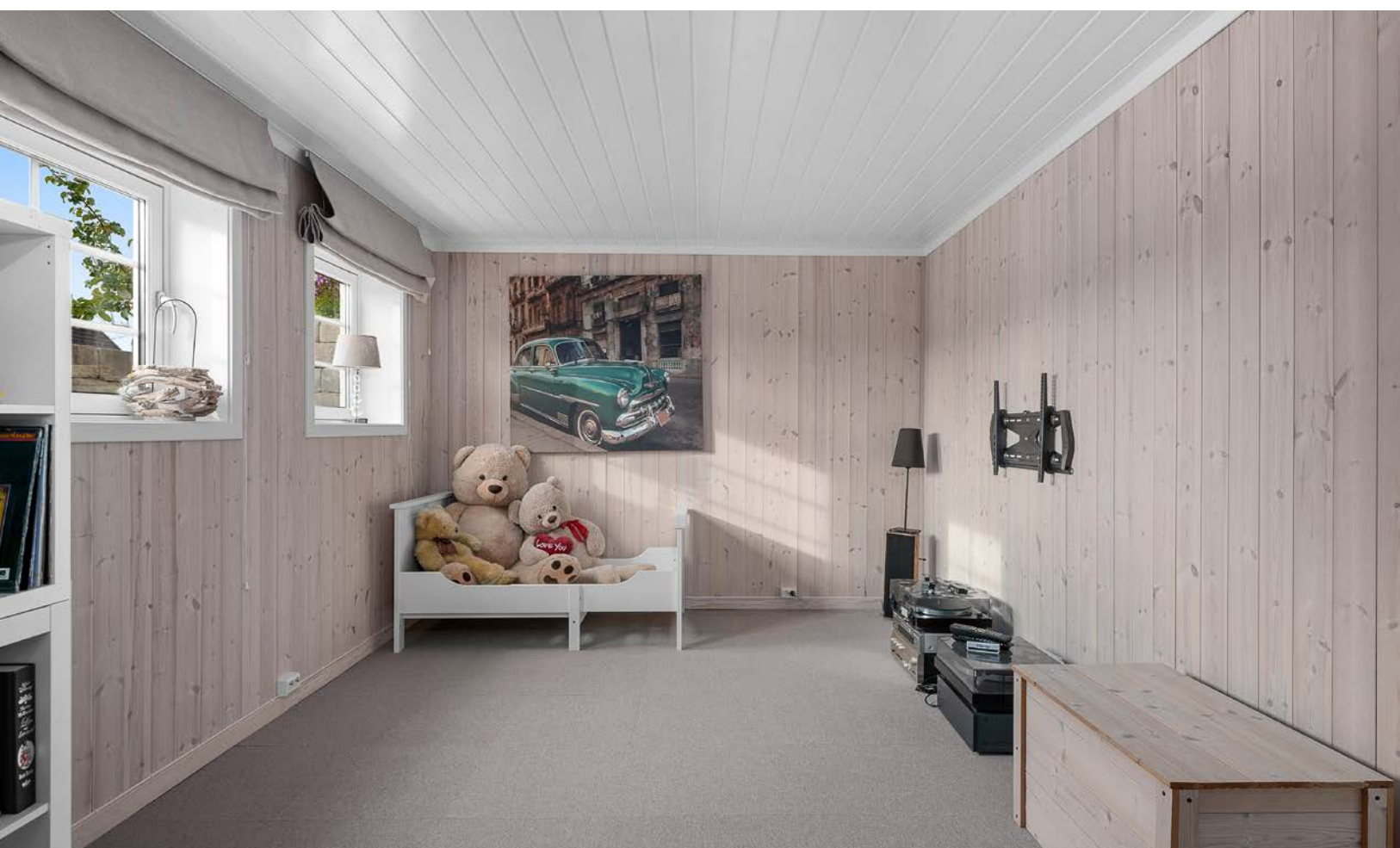












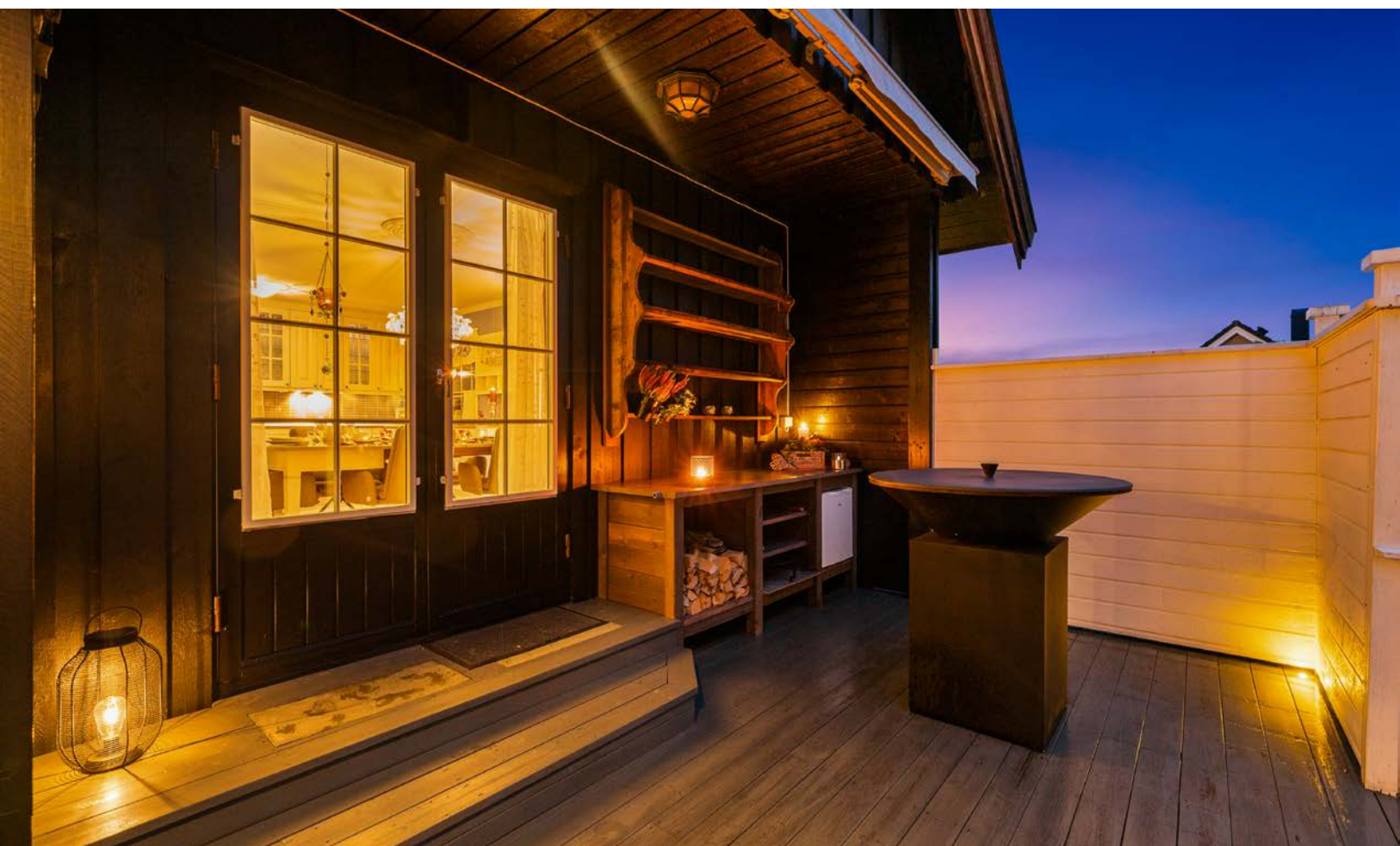
















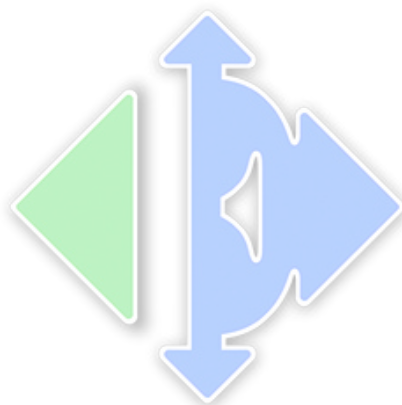






Vedlegg

Enebolig
Furuvegen 48
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
23	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 11/10/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:92, Bnr: 509
Hjemmelshaver:	Tanja Moen Aunet og Ulv Aunet
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	767,9 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende d 0237202001
Offentl. avg. pr. år:	Kr 24 156,54 i 2023
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1985

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

08.10.2024

Regnvær og 5 plussgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og byggeår.
Der hvor det er anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningsfagkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no

Hjemmelshavere ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Tanja Moen Aunet og Ulv Aunet

Tilstede under befaringen:

Tanja Moen Aunet

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet og flat tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1985, huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen, det ble ikke avdekket noe behov for bygningsmessige straks tiltak utover normalt vedlikehold. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på vaskerom og på begge bad. Varmefolie i gulv på kontor, peisovn på stue 1.etasje og på soverom i kjelleretasje. Panelovner i øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 08.10.2024
 Byggetegninger fra flere årganger
 Megler (meglerpakken) 09.10.2024
 Matrikelbrev 09.10.2024
 Verditakst 09.03.2009
 Kvittering på utført tak/blikkenslagerarbeider utført av Enerud Håndverksservice AS DEN 01.04.2015
 Kvittering på utført varmpumpe montering utført av Romerike Energi AS den 13.05.2013
 Kvittering på utført montering av peisovn utført av Gardermoen Ingeniørbygg AS den 05.12.2020
 Kvittering på utført el-arbeider i boligen utført av MR elektro AS den 06.03.2020
 Feierapport utført den 29.01.2024
 Samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 23.03.2022
 Egenerklæringsskjema 02.10.2024
 Midlertidig brukstillatelse den 20.11.1985.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjellervegger: Malt tapet, malte plater, lakkert trepanel, ubehandlet trepanel, ubehandlet mur, malt mur og malte MDF plater.
 Kjellertak/himlinger: Malt trepanel, lakkert trepanel, malte MDF plater og ubehandlet trepanel.
 Kjellergulv: Vinylbelegg og laminat.

1.etasje vegger: Våtromsplater, malte plater, malt trepanel og malt mur.
 1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte tak-ess plater.
 1.etasje gulv: Laminat og fliser.

Loftvegger: Lakkert trepanel, fliser og malt trepanel.
 Lofttak/himlinger: Lakkert trepanel og malt trepanel.
 Loftgulv: Laminat, parkett, oljet furu og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré, gang, soverom 2, soverom 3, stue.
 Loftetasje: Loftstue, soverom 4 og soverom 5:

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, det er noe merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk. TG1
 Gulv i 1.etasje og loftetasjen fremstår i grei stand med noe bruksslitasje, små glipper, små fuktsveller i skjøter og slitemerker på overflaten. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 25mm. TG2
 Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt loftstue på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av furugulv er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Nytt yttertak utført i 2015.
- Varmepumpe monter i 2013.
- Nytt kjøkken montert i 2011.
- Montert nye innedører i 1.etasje i 2014.
- Montert peisovn i kjelleretasje i 2020 og på stue i 1.etasje i 2016

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjelleretasje	103				73	30
1.etasje	111			78	111	
Loftetasje	52			6	52	
SUM BYGNING	266	0	0	84	236	30
SUM BRA	266					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		24				24
Uthus		13				13
Redskapsbod		2				2
Bålstue		8				8
SUM BYGNING		47	0	0	0	47
SUM BRA	47					

BRA-i:

266m².

Kjelleretasje: Gang med trapp, kontor, bod 1, soverom 1, badstue, bad (ikke ferdig), bod 2, vaskerom, bod 3, mellomgang med entré og bod 4.

1.etasje: Entré, gang, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning.

Loftetasje: Loftstue, bad, soverom 4 og soverom 5.

BRA-e:

47m².

Garasje, uthus, redskapsbod og bålstue.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 266m².

Kjelleretasje: Gang med trapp, kontor, bod 1, soverom 1, badstue, bad (ikke ferdig), bod 2, vaskerom, bod 3, mellomgang med entré og bod 4.

1.etasje: Entré, gang, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning.

Lofetasje: Loftstue, bad, soverom 4 og soverom 5.

BRA-e: 47m².

Garasje, uthus, redskapsbod og bålstue.

BRA-b: Om2.

Sum BRA: 313m².

Kjelleretasje: Gang med trapp, kontor, bod 1, soverom 1, badstue, bad (ikke ferdig), bod 2, vaskerom, bod 3, mellomgang med entré og bod 4.

1.etasje: Entré, gang, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning.

Lofetasje: Loftstue, bad, soverom 4 og soverom 5.

Garasje, uthus, redskapsbod og bålstue.

TBA: 84m².

1.etasje: Entreveranda 15m², terrasse 57m² og markplating 6m².

2.etasje: Balkong 6m².

P-rom: 236m².

Kjelleretasje: Gang med trapp, kontor, bad, soverom 1, vaskerom og mellomgang med entré.

1.etasje: Entré, gang, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning.

Lofetasje: Loftstue, bad, soverom 4 og soverom 5.

S-rom: 30m².

Kjelleretasje: Bod 1, badstue, bod 2, bod 3 og bod 4.

Målt takhøyde i gang i kjelleretasje 2,28m.

Målt takhøyde i gang 1.etasje 2,43m.

Målt takhøyde i lofetasje 1,14m - 2,25m.

Lofetasjen har skråhimling, hvor deler av gulvarealer ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak. Dette oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 52m² + AHL 7m² = GUA 59m².

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført med soverom i lofetasjen, kontor og soverom i kjelleretasjen som ikke er byggesøkt (bruksendret) inn til kommunen.

Men rommene er allikevel oppført som P-rom i rapporten.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Garasje er delvis isolert oppført ca i 1991, garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel og manuell leddport. Hems med mulighet for lagring.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Yttervegger er fra byggeår og fremstår i grei stand men er montert fornærme grunn inn mot fremsiden av boligen og står disponibel for fuktinntrenging.

Yttertak og takrenner er fra byggeår og fremstår med mosevekster og noe værslitasje.

Terreng rundt garasjen er flatt og det er ikke tilstrekkelig fall ut i fra grunnmur til terreng.

På befaringsdagen ble det målt noe høye fuktverdier på betongdekket. Det er en indikasjon på at støpt dekke ligger direkte på grunn uten fuktsperre (plast). Det er små setningssprekker i betongdekket og avflassing av epoxymaling.

Det settes ikke tilstandsgrad på uthus, redskapsbod og bålstue. TGIU

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av utvendig kledning er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

Oversikten er ikke uttømmende, se utskifting/vedlikehold levetid i beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

11/10/2024



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur i pusset og malt mur fra byggeår med synlig grunnmursplast.

Det er avskalling av puss på grunnmur ved nedgang til kjeller og stedvis små avflassing av maling, men ellers fremstår grunnmur i grei stand. TG2

Klemlist til grunnmursplasten er stedvis ikke festet tilstrekkelig, det står disponibelt for fuktinntrenging. TG2

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og det registreres ingen tegn til svakheter.

Det ble fuktsøkt noe forhøyde fuktverdier i en kjellerbod, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Dreneringen rundt hoveddel har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drencsystem med drencledninger er 2- 5 år.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur på baksiden av boligen. TG2
 Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader: Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur på baksiden av boligen. TG2



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra byggeår isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er ikke luftespalte under ytterkledning. TG2

Vindskier har behov for behandling i nær fremtid, hjemmelshaver opplyser at vindskier er i trykkimpregnert materialer og derfor ikke behandlet enda. TG2

Ytterkledning fremstår i grei stand, men ytterkledning er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år

Bilde av under ytterkledningen.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Rømmingsvinduer i kjelleretasje og takvindu i loftetasjen med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2015. TG1

Resterende vinduer og terrasse- og balkongdør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 1984.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, terrasse- og balkongdør: Noen vinder i kjelleretasjen subber litt i karm og det er små fuktmerker på foringer og vindusrammer. Balkongdør har håndtak som er rettet feil vei, og vinduer, terrasse- og balkongdør generelt har behov for behandling innvendig. Vinduer, terrasse- og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Ytterdører med malt trerammer antatt produsert fra byggeår.

Innvendige malte fyllingsdører produsert fra 2014 i 1.etasje og resterende innedører med malte og lakkerte fyllingsdører antatt produsert fra byggeår.

Malte og lakkerte dørgerikter.

Malte og lakkerte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik.

Innedører fra fra 2014. TG1

Innedører og ytterdører produsert fra byggeår, har noe bruksslitasje og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 2015.
 Befaring ble utført fra bakkeplan og fra kneloft.
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.
 Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2
 Det mangler snøfanger på deler av yttertaket. TG2

Takrenner og nedløp antatt fra 2015.
 Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.
 Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertaket tekkes med glatt takstein fra 2015 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra kneloft.

Da undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, men inspeksjon fra loftetasjen og fra kneloft fremstår undertaket i grei stand. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorsteinen fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.

Peisovn på soverom i kjelleretasjen og peisovn i stue 1.etasje.

Peisovner fremstår i god stand. TG1

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feiveesen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kneloft med adkomst via veggluke på soverom og loftstue i loftetasjen.

Kneloft har ikke gangbart gulv.

Fra veggluke fremstår kneloft i grei stand, det er noe museekskrementer på loftet og grunnet alder settes også tilstandsgrad TG2.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA: 84m².

Entreveranda på 15m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord i kompositt på bjelkelag, trapp og rekkverk med rekkverkhøyde på 90cm høyt.

Det mangler håndrekk i trapp.

Det er avflassing av maling på rekkverk og det er ett behov for vask og behandling. TG2

Rekkverkhøyde er ikke etter dagens krav, kravet er 1m høyt.

Terrassebord fremstår i god stand.

Hjemmelshaver opplyser at verandaen er utvidet uten at det er søkt om fasadeendring inn til kommunen.

Terrasse på 57m² med adkomst via stue 1.etasje hvorav deler er overbygget oppført i trekonstruksjon med terrassebord i kompositt og trevirke på bjelkelag og trapp med rekkverkhøyde på 90cm og 65cm.

Terrassebord har stedvis tørrsprekker og avflassing av maling, det er ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Rekkverkhøyde er ikke etter dagens krav, kravet er 1m.

Overbygget markplating på 6m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord i kompositt på bjelkelag.

Terrassebord fremstår i god stand. TG1

Balkong på 6m² med adkomst vi soverom i loftetasjen oppført i støpt betong med fliser og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Det er sprekke i fuger og bom (hulrom) under fliser ved rekkverk. TG2

Det kan være at tettesjiktet ikke tilstrekkelig tett, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble målt noe motfall mot yttervegg og det er ikke tilstrekkelig tett mot yttervegg. TG2

Det er avflassing av maling på rekkverk og har ett behov for vask og behandling. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting fliselagt balkong/terrasse er 5 - 15 år.



7. Våtrom

7.1 Vaskerom i kjelleretasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Tapet, fliser og malt trepanel.
Tak/himling: Malt trepanel.

Vaskerom fra byggeår inneholder:
Laminatbenkeplate med under limt stålvask og 2-greps blandebatteri.
Underskap med folierte fronter.
Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Vegger, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, det er noe bruksslitasje på vegger og innredning. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for vaskerom er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg antatt fra 1985.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har bruksslitasje og passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1985

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres opp igjennom i etasjeskillet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

7.2 Bad i 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad antatt fra 1985 inneholder:

Dusjkabinett med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.

Servantseksjon med malte profilere fronter og servant med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt speil med lys.

WC på sokkel.

Vegger, tak/himling og innredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje. TG2

Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting armaturer 10 - 30 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

Bilde av undersiden av våtromsplatene.



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 1985.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. (ikke ett krav på oppføring tidspunktet).

Flisegulv fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje. TG2

Fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1985

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utttheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er ingen synlig mansjett, klemring eller membran i sluk. Ukjent membransløsning. TG2

Det ble borett hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%.

TG1

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader:



7.3 Bad i loftsetasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Lakkert trepanel og fliser.
Tak/himling: Lakkert trepanel.

Bad antatt fra tidlig 1990 tallet inneholder:
Innfliset servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med foliert front.
WC på sokkel.
Badekar med veggengt dusj og 2-greps blandebatteri.

Lakkert trepanel er ikke godkjent som vegger på våtrom. TG2
Fliser og tak/himling fremstår i grei stand, med noe bruksslitasje. TG2
Fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler antatt fra tidlig 1990 tallet.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. (ikke ett krav på oppføring tidspunktet).

Det er bom (hulrom) ved badekar og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra tidlig 1990 tallet

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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 over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ingen synlig mansjett, klemrist eller membran i sluk. TG2

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres ned igjennom i etasjeskillet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2

Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2011

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malte plater. Laminateplater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte plater.

Gulv: Laminatgulv.

Åpen kjøkkenløsning fra 2011 inneholder:

Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter og skuffer.

Laminatbenkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskøketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.



9. Rom under terreng

9.1 Gang med trapp, kontor, bad, soverom 1, badstue, 4 stk boder

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjellervegger: Malt tapet, malte plater, lakkert trepanel, ubehandlet trepanel, ubehandlet mur, malt mur og malte MDF plater.

Kjellertak/himlinger: Malt trepanel, lakkert trepanel, malte MDF plater og ubehandlet trepanel.

Bad i kjelleretasjen er ikke satt tilstandsgrad for, da bad ikke var ferdigstill på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand med noe bruksslitasje. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av strie/tapet er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er påvist knirk i gulvene.
- Det er ikke påvist setninger.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger
- Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: Vinylbelegg og laminat.

Gulv i kjelleretasjen fremstår i grei stand med noe bruksslitasje og stedvis knirk. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

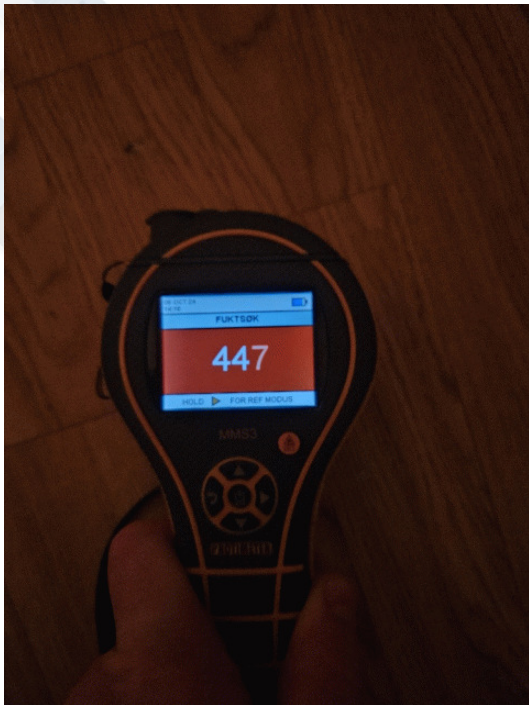
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
- Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
- Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende vegg overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det ble søkt etter fukt i bod ved kontor, hvor det ble søkt forhøyde fuktverdier. TG2
Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.

WC på sokkel på begge bad.

Sluk i vaskerom og på begge bad.

Stoppekran plassert på vaskerom og under kjøkkenbenk.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør og røroppheng har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 198 L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshavere melder ingen avvik. TG1

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på vaskerom og på begge bad. Varmefolie i gulv på kontor, peisovn på stue 1. etasje og på soverom i kjelleretasje. Panelovner i øvrige rom.

Panelovner, varmepumpe, varmekabler og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshavere melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 1985
Det var sist inspisert i ukjent år.
Det var rengjort i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligene har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler og vinduspalter. Kjøkkenventilator med styring til mekanisk avtrekk på begge bad og vaskerom.

2 stk fordelingsmotor til ventilasjonsanlegget plassert på kneloft.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Det ett behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. TG2

Det er redusert avtrekk på begge bad og på vaskerom. TG2

Det mekaniske ventilasjonsanlegget i boligen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av mekanisk anlegg er 15 -20 år.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022 i følge hjemmelshaver
Resultatet var ikke tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent år
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i garderobeskap på soverom i kjelleretasjen.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
23 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 23.03.2022.

Det er en kabel fra badstue som står åpen og fritt eksponert.
Hjemmelshaver opplyser at dette ikke er ferdig.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun forenklet visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.
Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen.

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke etter dagens forskrifter, det mangler håndrekke på deler av veggside i trapper.

Rømningsvindu på soverom og kontor i kjelleretasjen er montert for langt opp på vegg. Underkanten på rømningsvindu må ikke være mer enn 1,0 m over gulvet, med mindre det er tatt forbehold for å lette rømningen, som fast montert benk e.l. under vinduet.

Hjemmelshavers opplyser om:

- 1 stk vindu inn til soverom i kjelleretasje er forblendet igjen og 3 stk rømningsvinduer på kontor og soverom er gjort større, det er ikke byggemeldt eller sendt inn fasadeendring inn til kommunen.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Byttet dimmere og noen kontakter, lagt opp ny strøm i kjellerstua. Et annet selskap (i forbindelse med el bil kjøp) la opp el bil-lader og oppgraderte kurser i garasje.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Det er avskalling av puss på grunnmur ved nedgang til kjeller og stedvis små avflassing av maling, men ellers fremstår grunnmur i grei stand. TG2 Klemelist til grunnmursplasten er stedvis ikke festet tilstrekkelig, det står disponibelt for fuktinntrenging. TG2 Det ble fuktsøkt noe forhøyde fuktverdier i en kjellerbod, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3. Dreneringen rundt hoveddel har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
1.3	Terrengforhold Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.
2.1	Yttervegger Det er ikke luftespalte under ytterkledning. TG2 Vindskier har behov for behandling i nær fremtid, hjemmelshaver opplyser at vindskier er i trykkimpregnert materialer og derfor ikke behandlet enda. TG2 Ytterkledning fremstår i grei stand, men ytterkledning er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, terrasse- og balkongdør: Noen vinder i kjelleretasjen subber litt i karm og det er små fuktmerker på foringer og vindusrammer. Balkongdør har håndtak som er rettet feil vei, og vinduer, terrasse- og balkongdør generelt har behov for behandling innvendig. Vinduer, terrasse- og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Innerdører og ytterdører produsert fra byggeår, har noe bruksslitasje og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Det mangler snøfanger på deler av yttertaket. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging) Fra veggluke fremstår kneloft i grei stand, det er noe museekskrementer på loftet og grunnet alder settes også tilstandsgrad TG2.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Terrassebord har stedvis tørrsprekker og avflassing av maling, det er ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2 Rekkverkshøyde er ikke etter dagens krav, kravet er 1m høyt. Det er sprekk i fuger og bom (hulrom) under fliser ved rekkverk. TG2 Det kan være at tettesjiktet ikke tilstrekkelig tett, ytterligere undersøkelser må gjøres. Det ble målt noe motfall mot yttervegg og det er ikke tilstrekkelig tett mot yttervegg. TG2 Det er avflassing av maling på rekkverk og har ett behov for vask og behandling. TG2
7.1.1	Vaskerom i kjelleretasje Overflate vegger og himling Vegger, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, det er noe bruksslitasje på vegger og innredning. TG2
7.1.2	Vaskerom i kjelleretasje Overflate gulv Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har bruksslitasje og passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.1.3	Vaskerom i kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2
7.2.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling Vegger, tak/himling og innredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje. TG2 Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2
7.2.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. (ikke ett krav på oppføring tidspunktet). Flisegulv fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje. TG2 Fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
7.2.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

	Våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det er ingen synlig mansjett, klemring eller membran i sluk. Ukjent membransløsning. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
7.3.1	Bad i loftsetasje Overflate vegger og himling
	Lakkert trepanel er ikke godkjent som vegger på våtrom. TG2 Fliser og tak/himling fremstår i grei stand, med noe bruksslitasje. TG2 Fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
7.3.2	Bad i loftsetasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. (ikke ett krav på oppføring tidspunktet). Det er bom (hulrom) ved badekar og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.3.3	Bad i loftsetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett, klemrist eller membran i sluk. TG2 Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2 Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken eller komfyrvakt dette anbefale. TG2
9.1.1	Gang med trapp, kontor, bad, soverom 1, badstue, 4 stk boder Veggenes og himlingens overflater
	Badstue er ikke satt tilstandsgrad for da badstue ikke var ferdigstill på befaringdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand med noe bruksslitasje. TG2
9.1.2	Gang med trapp, kontor, bad, soverom 1, badstue, 4 stk boder Gulvets overflate
	Gulv i kjelleretasjen fremstår i grei stand med noe bruksslitasje og stedvis knirk. TG2
9.1.3	Gang med trapp, kontor, bad, soverom 1, badstue, 4 stk boder Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble søkt etter fukt i bod ved kontor, hvor det ble søkt forhøyde fuktverdier. TG2 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør og røroppheng har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel. Det ett behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. TG2 Det er redusert avtrekk på begge bad og på vaskerom. TG2 Det mekaniske ventilasjonsanlegget i boligen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206240067	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ulv Aunet	Tanja Moen Aunet
Gateadresse	
Furuvegen 48	
Poststed	Postnr
RÅHOLT	2070
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Dnb
Polise/avtalenr.	23605726

Document reference: 1206240067

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: UA, TMA

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet dimmere og noen kontakter Lagt opp ny strøm kjellerstua Et annet selskap(i forbindelse med el bil kjøp)la opp el bil-lader og oppgraderte kurser i garasje

Arbeid utført av

Dal elektriske as

Filer

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

El kontroll

Filer

[2Risikov_og_Sluttkont.-_Enkel_Service_Lav_risiko_\(Ny_kurser_vp,_kjellerstue\).pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ny fra 2020

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytta komplett tak inkl beslag og nytt takvindu 2015
Arbeid utført av	Enerud håndverk service as

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Hobbyrom og kjellerstua
-------------	-------------------------

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1206240067

Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206240067

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ulv Aunet	0b8ab77690eb87b3d81b2b b751a79e230accdd1b	02.10.2024 17:07:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

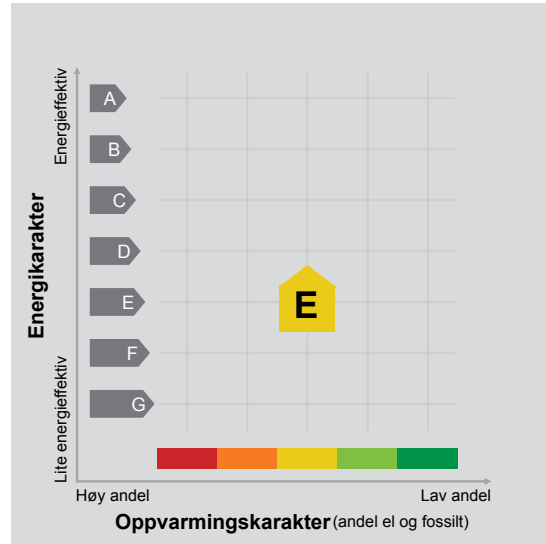
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tanja Moen Aunet	8b5037ca490d121e1ecc7c4 098f4a609e9c3291	02.10.2024 17:06:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1206240067

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

ENERGIATTEST

Adresse	Furuvegen 48
Postnummer	2070
Sted	RAHOLT
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	509
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6982069
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-35499
Dato	07.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 28 514 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 680 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	6 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Etterisolering av yttervegg

- Randsonisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	289
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr. 2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Furuvn. 48		Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.) Gnr. 92 bnr. 509		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Boligbygg	Dato for søknad 25.4.85	Dato for vedtak 24.5.85	Sak nr. 196/85
Byggherre Wenche Boug		Adresse Furuvn. 48, 2070 RÅHOLT		Tlf.
Anmelder Wenche Boug		Adresse " "		Tlf.
Ansvarshavende Gr.mur og pipe: Magne Østgård Treoverbygget: Geir Solbrekken		Adresse Soltun, 2072 DAL M-EV, 2073 BØN		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

hele bygget følgende del av bygget: 1. etg. og kjeller.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Overflatebehandling av golv og vegger i vindfang. Div. belistninger på golv og vegger i 1. etg.
2. Montere dører i kjeller. Div. belistninger på golv, vegger og vinduer i kjeller.
3. Beslå pipa over taket. Pusse pipa over taket og montere pipehatt.
4. Montere utv. trapp til kjeller. Montere rekkverk rundt utv. kjeller-nedgang over terreng.
5. Bygge terrasse. Terrassedør holdes forsvarlig stengt til terrasse, evt. trapp er montert. Alle trapper med mer enn 2 opptrinn må ha rekkverk.
6. Montere utkastere på taknedløp.
7. Planere terrenget rundt huset med fall 1:50 i avstand minst 2 m fra muren.

Merk. Det må innhentes brukstillatelse for loftetasje før den tas i bruk. Så vidt en kunne bringe på det rene var det ikke montert diffusjonssperre mellom 1. etg. og boligdel i loftetasje som nå fungerer som kaldt loft. Dette kan medføre kondensskader i den kalde årstid. Det bør konfereres med ansvarshavende om dette.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Eidsvoll	Stempel 20.11.85	Stempel <i>Helge Sandahl</i> Helge Sandahl byggningskontrollør
--------------------------	---------------------	---

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesølvmyndighet

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85



EIDSVOLL KOMMUNE

TEKNISK ETAT

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Byggherre: WENCHE BOUG FURUVEGEN 48 2070 RÅHOLT	Gnr. 92 Bnr. 509
	Eiendom/byggested: Furuvegen 48

Spesifikasjon:

Søknadsdato: 08.07.97	Jnr: 97/003281
Arbeidets art: Nybygg	Byggets art: Garasje
Behandling/vedtak: Planutvalget	Vedtak: 19.08.97 Saksnr: 97/00105

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Merknader: Ansvarshavende må meldes, og godkjennes av bygningsmyndighetene.

Vilkår:

Eidsvoll, 28.08.97	for bygnings- og reguleringsjefen <i>T. Kristiansen</i> Tove Kristiansen Eidsvoll kommune Bygningskontoret
--------------------	---

Kopi sendt:

Anmelder	: Byggherre
Ansvarshavende:	

Postadresse
2080 EIDSVOLL
Telefon
63 96 11 00
Telefax
63 96 42 41

Bankgiro
1637.07.06313
Postgiro
0806 5345707
0827 5702375 (skatt)
Organisasjonsnr.
964 950 113

Eidsvoll har ikke bare en viktig plass i landets historie. Kommunen er også sentralt plassert på kartet, med en knapp times reisevei til Oslo og gode kommunikasjoner til inn- og utland. Vi er i dag omlag 17.000 eidsvollinger, men har plass til langt flere. Her er rikelig med tomter og næringsarealer, samt gode rekreasjonsmuligheter.

SAKNR: 97/00105

**GARASJE. DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANENS BYGGEGRENSE
WENCHE BOUG, GNR/BNR. 92/509, RÅHOLT**

SKAL BEHANDLES / ER BEHANDLET I:

UTVALG	SAK NR.	M.DATO	SAKSBEHANDLER	ARKIVNUMMER	LØPENR.
PLANUTVALGET	97/00105	970819	Gunnar Opsahl	PGB92/509	97/00105

SAKEN GJELDER: Garasje. Dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense

STED: Furuvegen 48 GNR. 92 BNR. 509

HJEMMELSHAVER: Wenche Boug, Furuvegen 48, 2070 Råholt

BYGGHERRE: Wenche Boug

ANMELDER: Wenche Boug

ANSVARSHAVENDE: Ikke meldt

REGULERT OMRÅDE: BRA: 24 m²

SØKNAD MOTTATT: 08.07.97

VEDLEGG:

- Situasjonsplan 1:500
- Utsnitt av reguleringsplan Fuglerud skog 1:1000

S A K S U T R E D N I N G

Byggemelding for garasje er mottatt, der garasjen er tenkt plassert 0.5 m fra grense mot felles lekeplass og 1 m fra grense mot Nordlivegen.

Reguleringsplanen viser byggegrense mot felles lekeplass lik 1 m.

Det er levert erklæring fra Mathiesen Eidsvold Værk ANS, som er eier av lekeplassen, hvor det godkjennes at garasjen plasseres 0.5 m fra grense.

Det er levert separat nabovarsel til naboene rundt lekeplassen. Ingen merknader er innkommet.

Nordlivegen forbi tomta er regulert som gang/sykkelveg. Det ville vært ønskelig at garasjen ble plassert 2 m fra grense mot Nordlivegen.

Tomten er arrondert slik at det er vanskelig å trekke garasjen lengre fra Nordlivegen. Dette spesielt grunnet oppgang fra gårds plass til bolig. Her er det murt støttevegg og laget trapp opp til huset, for å oppta høydeforskjellen på tomta.

Den omsøkte plasseringen er ikke skjemmende for lekeplassen eller en framtidig opparbeiding av Nordlivegen.

Vegen er i dag å betrakte som en gangsti som ikke er opparbeidet, og ligger ca 1.5 - 2 m lavere enn nivået der garasjen bygges.

Det kan også nevnes at lekeplassen i dag ikke er opparbeidet, men bevokst med eldre granskog.

Den omsøkte plasseringen krever dispensasjon fra reguleringsplanen.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFENS

I N N S T I L L I N G

Det gis dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplanen for Fuglerud Skog.

Garasjen godkjennes plassert 0.5 m fra grense til felles lekeplass, og 1 m fra grense mot Nordlivegen.

Det godkjennes ikke vinduer eller åpninger i fasade mot lekeplass eller mot Nordlivegen.

Forøvrig bemerkes:

Før arbeidet påbegynnes skal ansvarshavende for byggearbeidet være meldt og godkjent.

Byggets plassering i marka skal være kontrollert av bygningskontoret før arbeidet igangsettes.

Bygningskontrollen skal varsles før arbeidet igangsettes, og likeledes når arbeidet er ferdig.

V E D T A K

Det gis dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplanen for Fuglerud Skog.

Garasjen godkjennes plassert 0.5 m fra grense til felles lekeplass, og 1 m fra grense mot Nordlivegen.

Det godkjennes ikke vinduer eller åpninger i fasade mot lekeplass eller mot Nordlivegen.

Forøvrig bemerkes:

Før arbeidet påbegynnes skal ansvarshavende for byggearbeidet være meldt og godkjent.

Byggets plassering i marka skal være kontrollert av bygningskontoret før arbeidet igangsettes.

Bygningskontrollen skal varsles før arbeidet igangsettes, og likeledes når arbeidet er ferdig.

ENSTEMMIG

Wolfgang Sandahl
for
Bygnings- og reguleringssjef

Utskrift:
Byggherre



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 01.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	509	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furuvegen 48, 2070 RÅHOLT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	6 940,44 kr
Eiendomsskatt	9 947,14 kr
Feiing	406,00 kr
Renovasjon	3 312,00 kr
Vann	3 550,96 kr
Sum	24 156,54 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	1 BOENH	1 519,00 kr	1/1	0 %	1 519,00 kr	1 139,25 kr
Avfallsgebyr 140 L.	1 STK.	3 084,00 kr	1/1	0 %	3 084,00 kr	2 313,00 kr
Feiegebyr	1 PIPE	329,00 kr	1/1	0 %	329,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr	1 PIPE	329,00 kr	1/1	0 %	329,00 kr	0,00 kr
Feiegebyr	1 PIPE	263,20 kr	1/1	0 %	263,20 kr	197,04 kr
Tilsynsgebyr	1 PIPE	263,20 kr	1/1	0 %	263,20 kr	197,04 kr
Grunngebyr vann	1 STK	2 113,00 kr	1/1	0 %	2 113,00 kr	1 584,75 kr
Grunngebyr avløp	1 STK	2 999,00 kr	1/1	0 %	2 999,00 kr	2 249,25 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målerleie 3/4"	1 STK.	320,00 kr	1/1	0 %	320,00 kr	240,00 kr
Forskudd vanngelyr	103 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	3 502,00 kr	2 626,50 kr
Forskudd avløpsgebyr	103 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	4 841,00 kr	3 630,75 kr
Eiendomsskatt - bolig	3234400 prom	2,80 kr	1/1	0 %	9 056,00 kr	6 792,00 kr
				Sum	28 618,40 kr	20 969,58 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



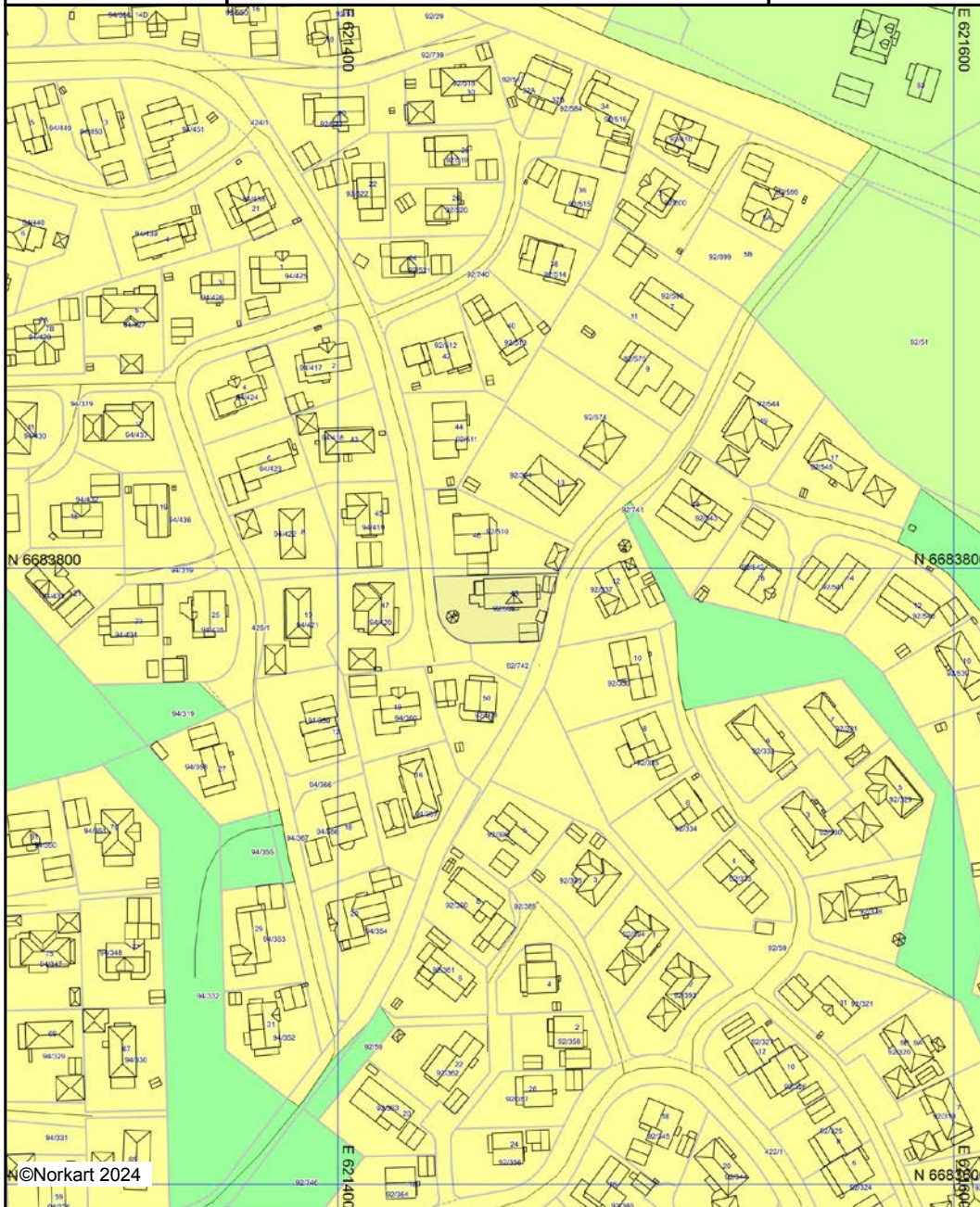
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/509
Adresse: Furuvegen 48
Utskriftsdato: 01.10.2024
Målestokk: 1:2000




UTM-32




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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)


 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.


 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)


 Faresone - Flomfare


 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 92, Bruksnr 509	Kommune:	3240 Eidsvoll
Adresse:		Grunnkrets:	613 Fuglerud skog
Veiadresse:	Furuvegen 48, gatenr 3550	Valgkrets:	2 Råholt
	2070 Råholt	Kirkesogn:	2070304 Råholt
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	675 Råholt

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr 175	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	05.09.1984	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	767,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forureningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3240/92/509	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3240/92/509	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.01.2010	Avgiver	3240/92/59	-1 518,9
	Matrikkelført:	15.01.2010	Berørt	3240/92/336	0,0
			Berørt	3240/92/337	0,0
			Berørt	3240/92/360	0,0
			Berørt	3240/92/391	0,0
			Berørt	3240/92/396	0,0
			Berørt	3240/92/508	0,0
			Berørt	3240/92/509	0,0
			Berørt	3240/92/510	0,0
			Berørt	3240/92/543	0,0
			Berørt	3240/92/544	0,0
			Berørt	3240/92/574	0,0
			Berørt	3240/92/575	0,0
			Berørt	3240/92/590	0,0
			Berørt	3240/92/599	0,0
			Berørt	3240/93/24	0,0
			Berørt	3240/94/368	0,0
			Berørt	3240/420/1	0,0
			Berørt	3240/421/1	0,0
			Mottaker	3240/92/741	1 518,9
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	15.01.2010 15.01.2010	Avgiver	3240/92/59	-222,5
			Berørt	3240/92/508	0,0
			Berørt	3240/92/509	0,0
			Berørt	3240/92/741	0,0
			Mottaker	3240/92/742	222,5
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	05.09.1984	Avgiver	3240/92/59	-769,0
			Mottaker	3240/92/509	769,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Furuvegen 48	Bolig	282,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.05.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	282,0	Igangset.till.:	01.07.1985
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	282,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.11.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6982069			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			104,0		104,0				
H01	1		110,0		110,0				
H02			68,0		68,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.08.1997
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	24,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	24,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	15268077			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				24,0	24,0				

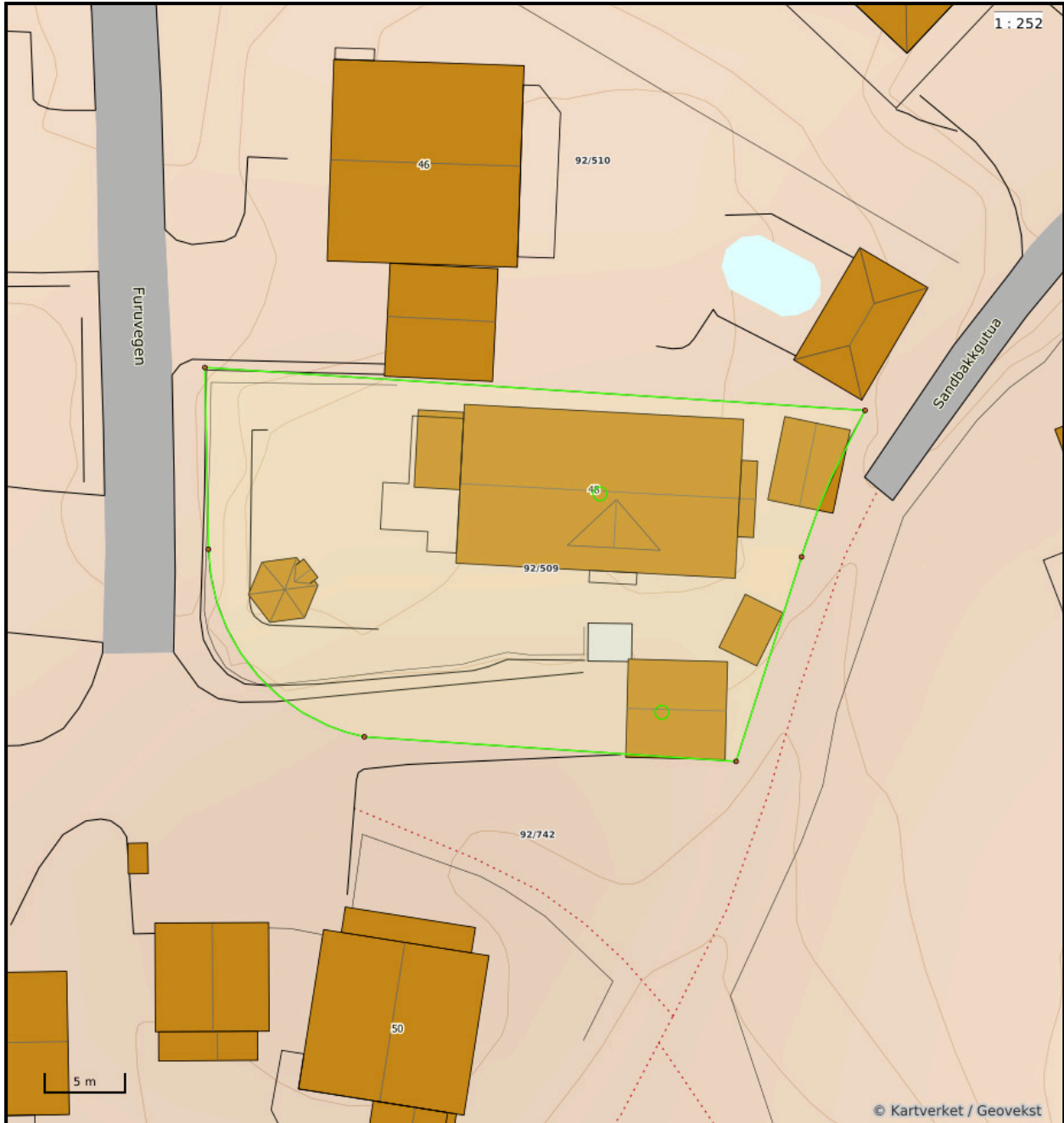
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Boug Wenche

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

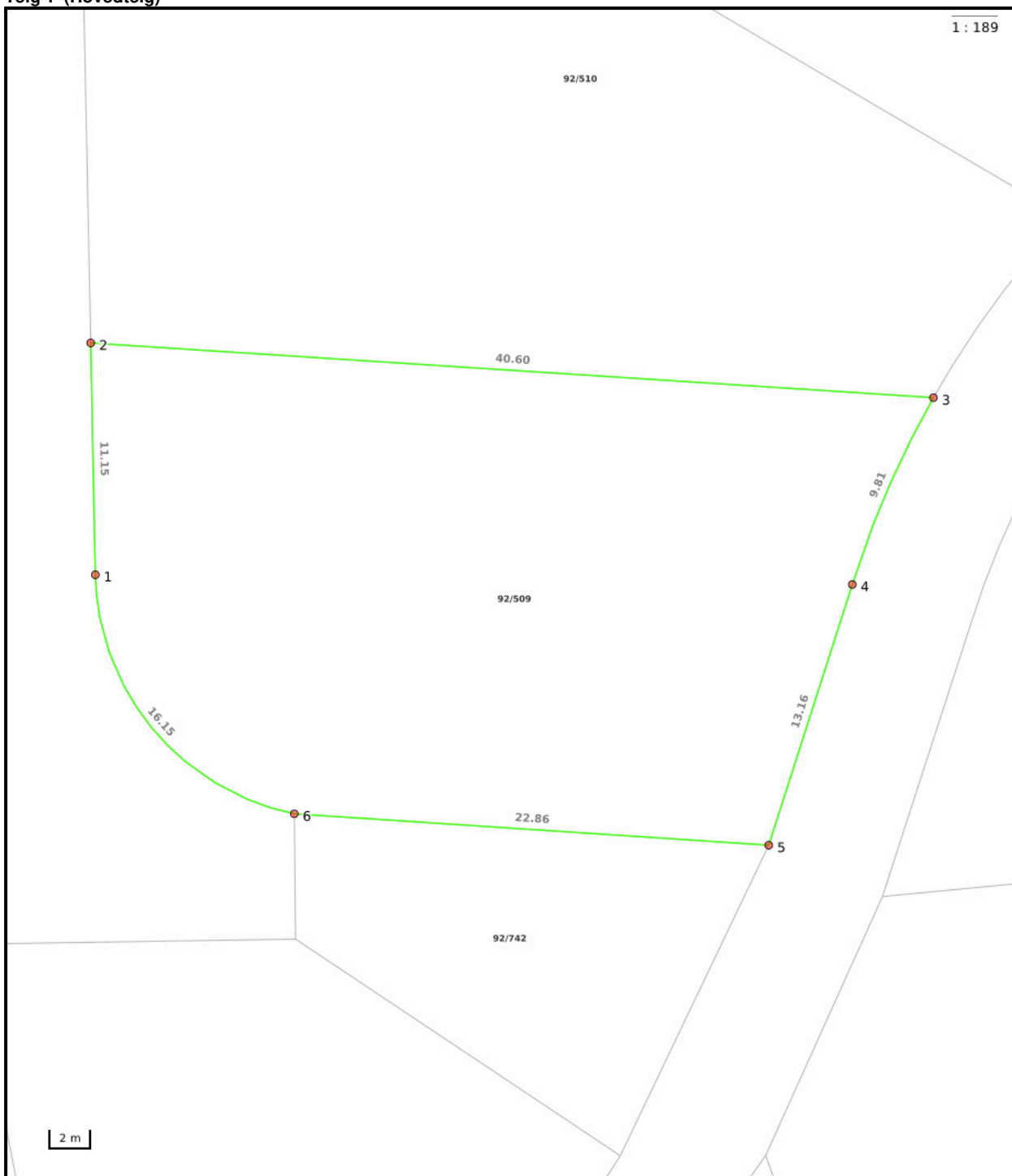
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- - - - Fiktiv / Teigdeler
- - - - Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

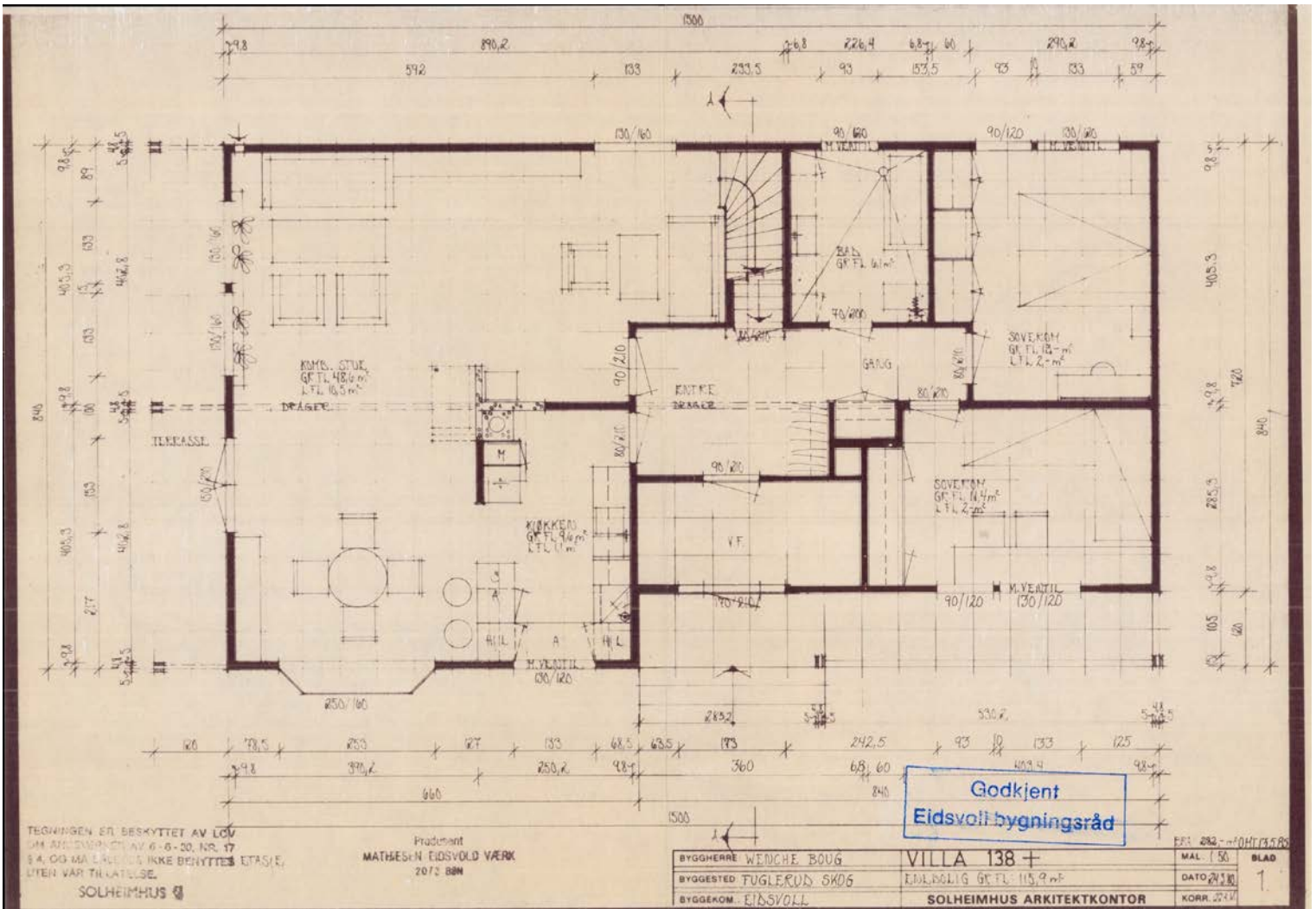
Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 767,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 683 786,43	621 432,37	11,15m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 683 797,51	621 431,14	40,60m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 683 798,57	621 471,73	9,81m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	-45,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 683 789,27	621 468,66	13,16m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 683 776,42	621 465,80	22,86m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 683 775,85	621 442,95	16,15m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

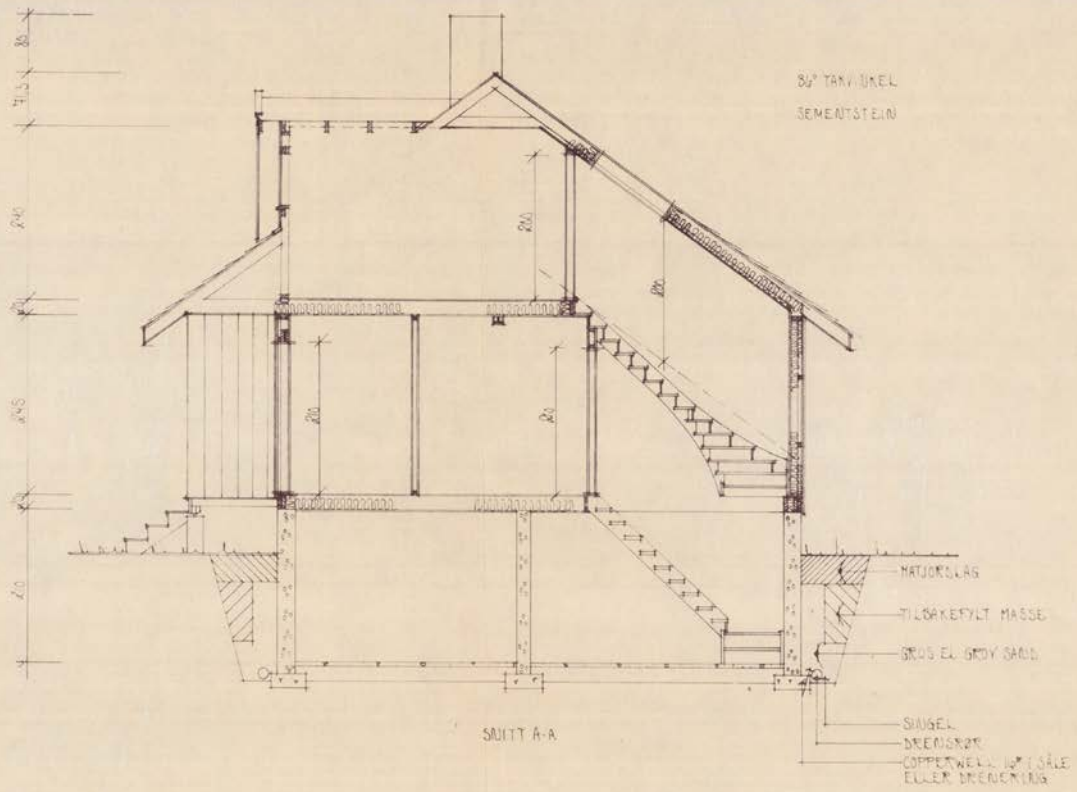


TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM ARBEIDSPATENT AV 6-6-20, NR. 17 § 4, OG MÅ IKKE BLI BRUKT I ETASJE, UTEN VÅR TILLATELSE.
SOLHEIMHUS

Produsent
MATHESSEN EIDSVOLD VÆRK
2072 BBN

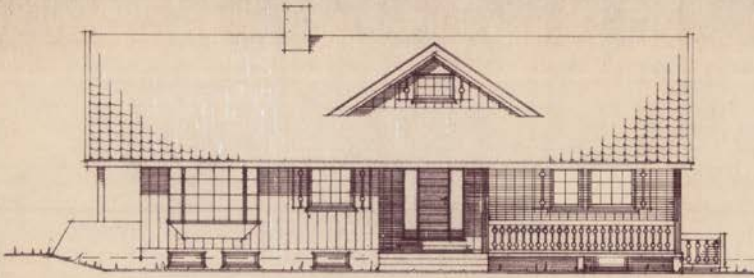
Godkjent
Eidsvoll bygningsråd

BYGGHERR: WENCHE BOUG	VILLA 138+	FFI 282-40HT3528	MÅL 1:50	BLAD 1
BYGGESTED: FUGLERUD SKOG	EDLINGSKOPPELIG GR. FL. 115,9 m ²		DATO 21.10	
BYGGESKOP: EIDSVOLL	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR		KORR. 2011	

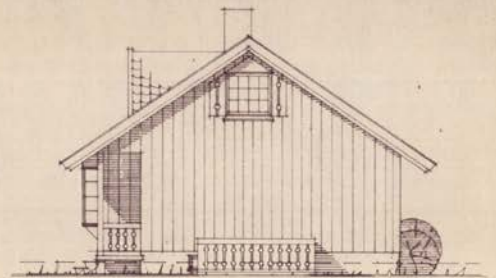


Godkjent
 Eidsvoll bygningsråd

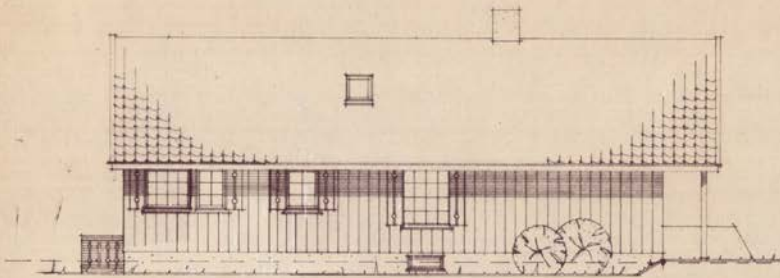
BYGGERE WENCHE BOUG	VILLA 138 +	BRN 252 m ² 1/15.85
BYGGESTED TUGLERUD SKOG	EGNEBOLIG 88 F. 10,9 m ²	MÅL 1:50 BLAD
BYGGERÅD EIDSVOLL	SOLHEIMHUS ARKITEKTONTOR	DATO 24.3.84 4
		KORR 2014



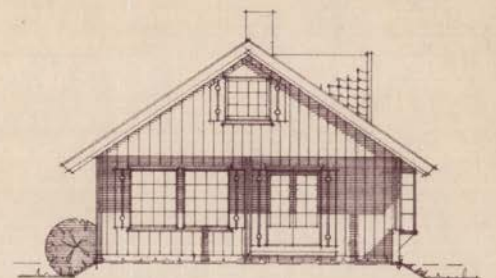
FASADE MOT - SYD



FASADE MOT - ØST



FASADE MOT - NORD



FASADE MOT - VEST

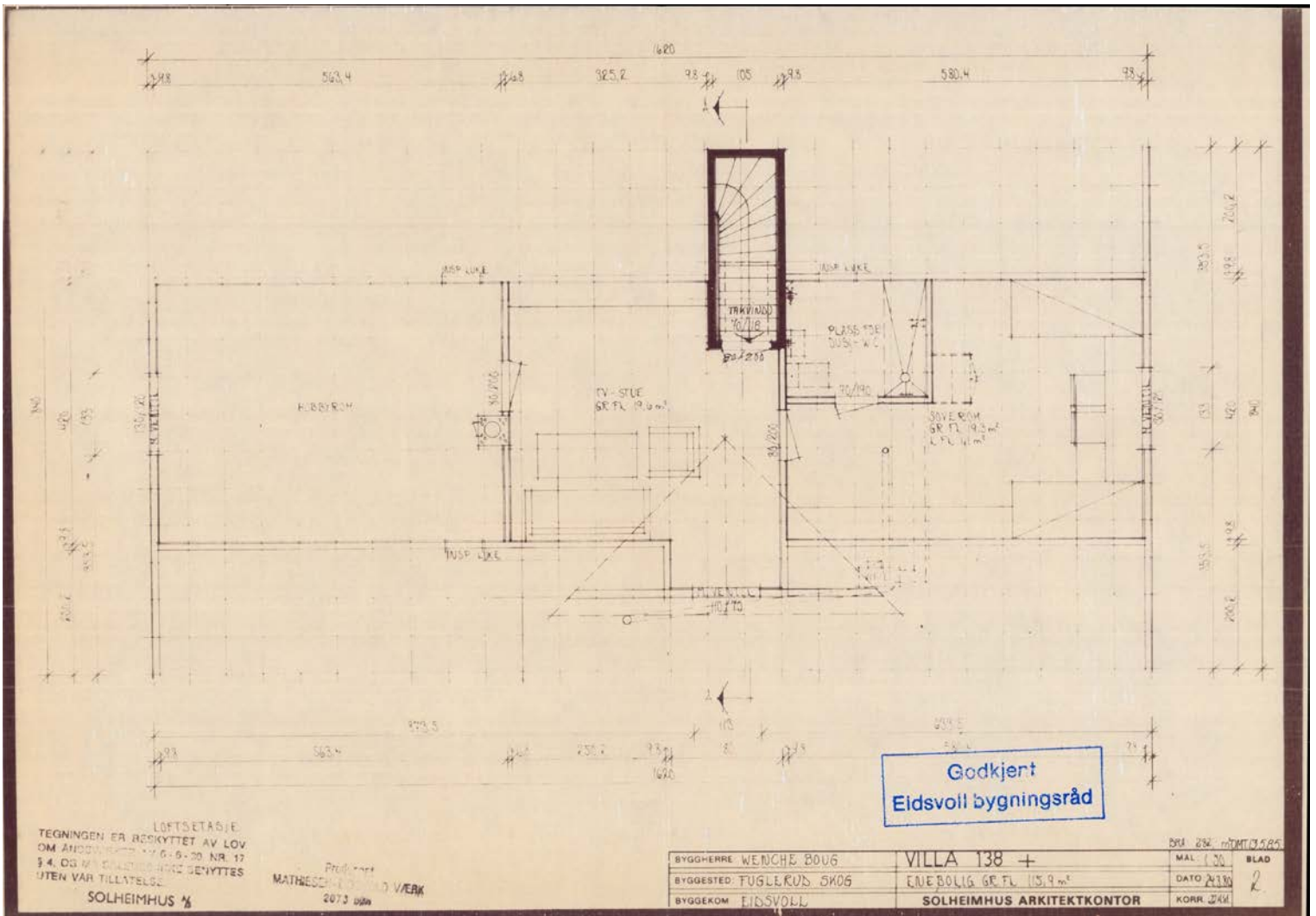
TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ANSVARER AV 6-8-80, NR. 17
§ 4. OG MA-SALETS LØSE BENYTTES
UTEN VÅR TILLATELSE.
SOLHEIMHUS

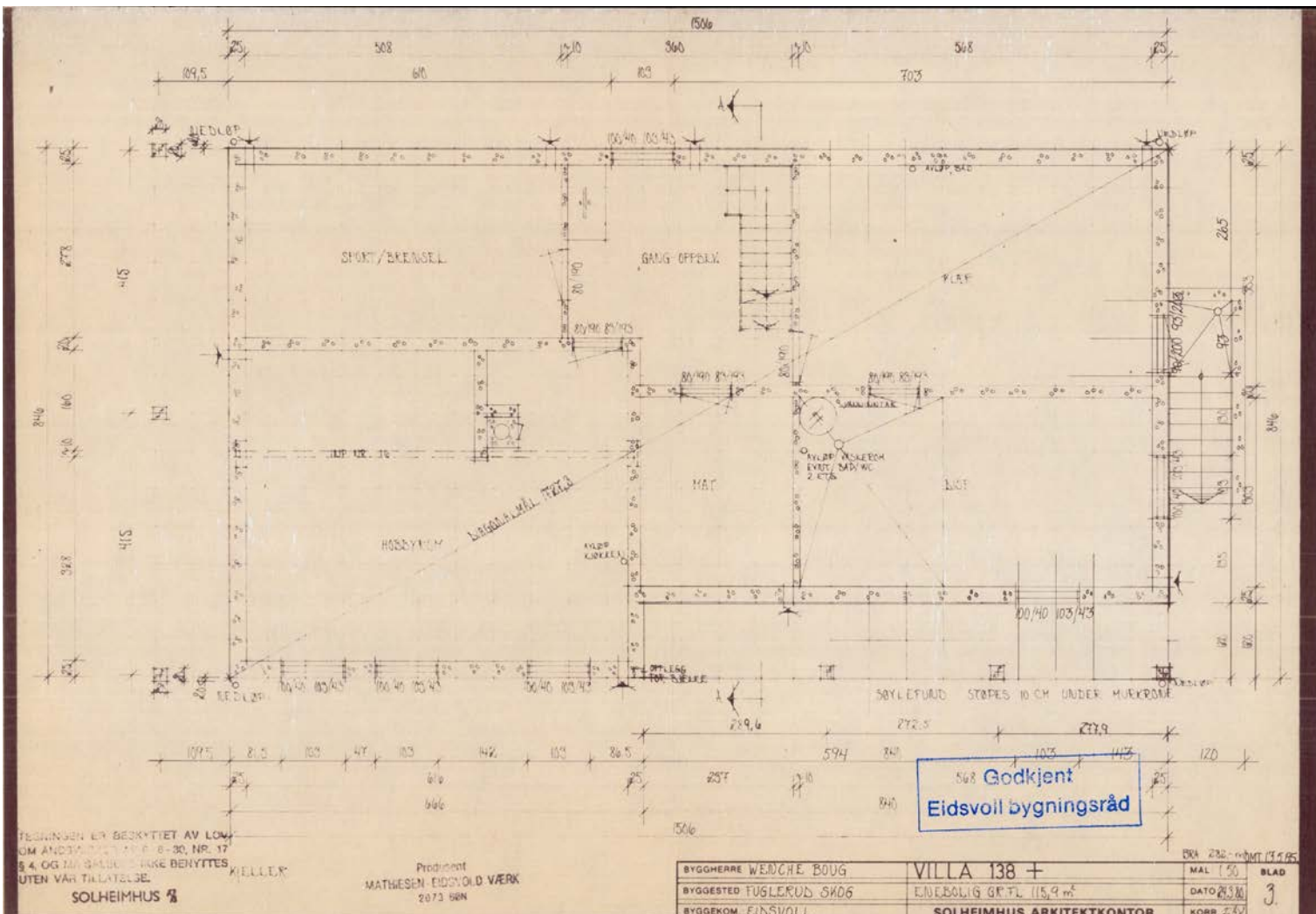
Prosjekt
MATHESSEN-EIDSVOLD WERK
2073 BBN

Godkjent
Eidsvoll bygningsråd

--- OFFISIOMELIG TERRENG
PLANENT TERRENG
ORA 282, m/MT 13585

BYGGERE: WEICHE BOUG	VILLA 138 +	MAL: 1/100	BLAD
BYGGESTED: FUGLEKULS ØKOG	ENEBOELIG GR.FL. 115,9 m ²	DATO: 29.3.80	5.
BYGGEROM: EIDSVOLL	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR: 2004	





FASADE MOT NORD

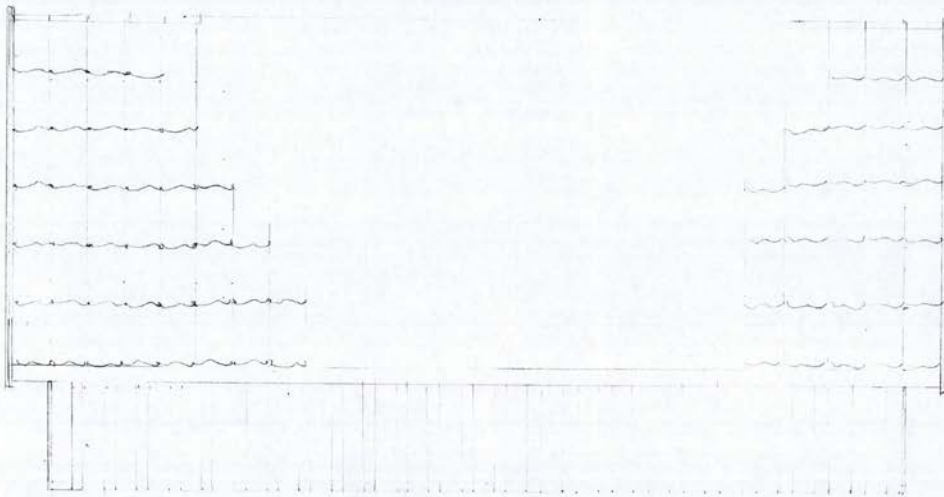


GODKJENT
28 AUG. 1997
Eiendomsplanutvalg

TRAPP

MÅLESYKKE 1:25

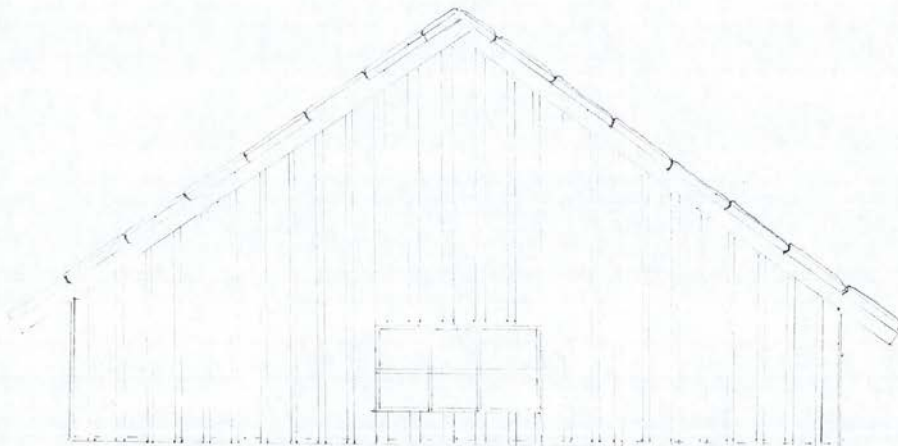
FASADE MOT SVD



ODKJENT
28 AUG. 1997
ERIKSÖN planutval

MÅLSTORLEK 1:50

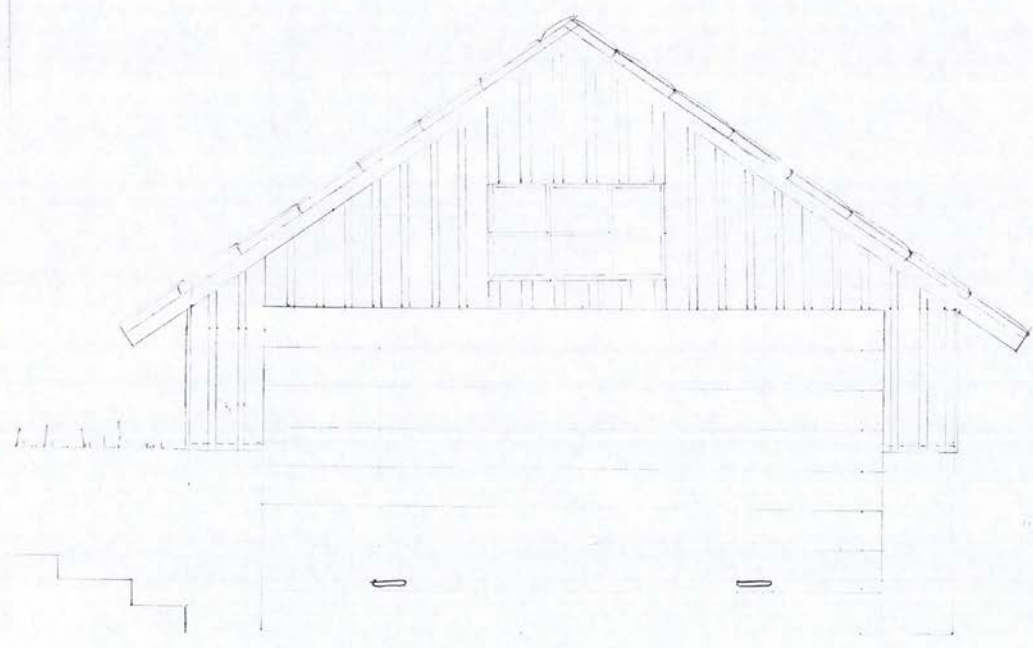
FASADE ØST



GODKJENT
2 8 AUG. 1997
Eidsvoll planutvalg

MÅLESTOKK 1:50

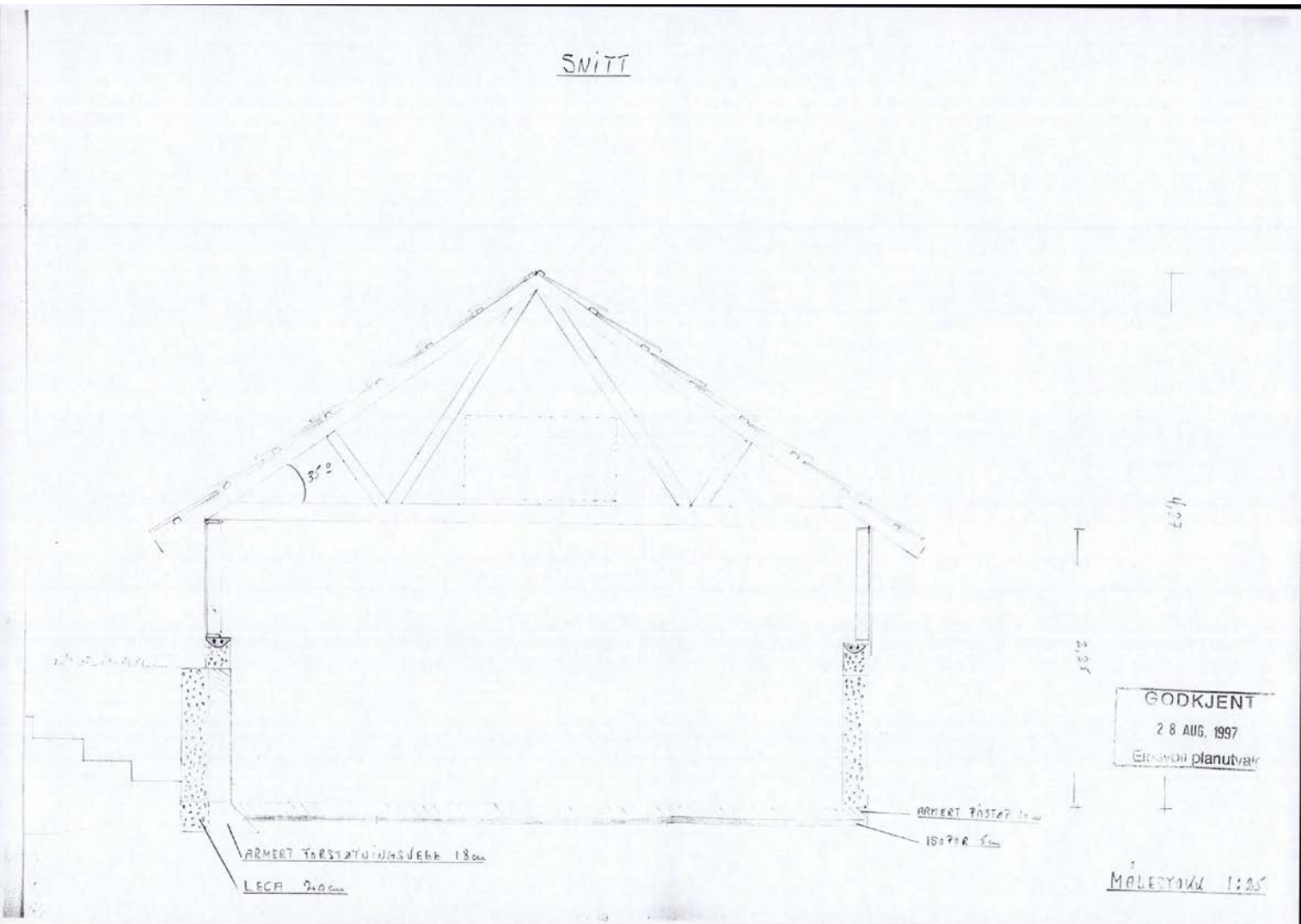
FASADE VEST

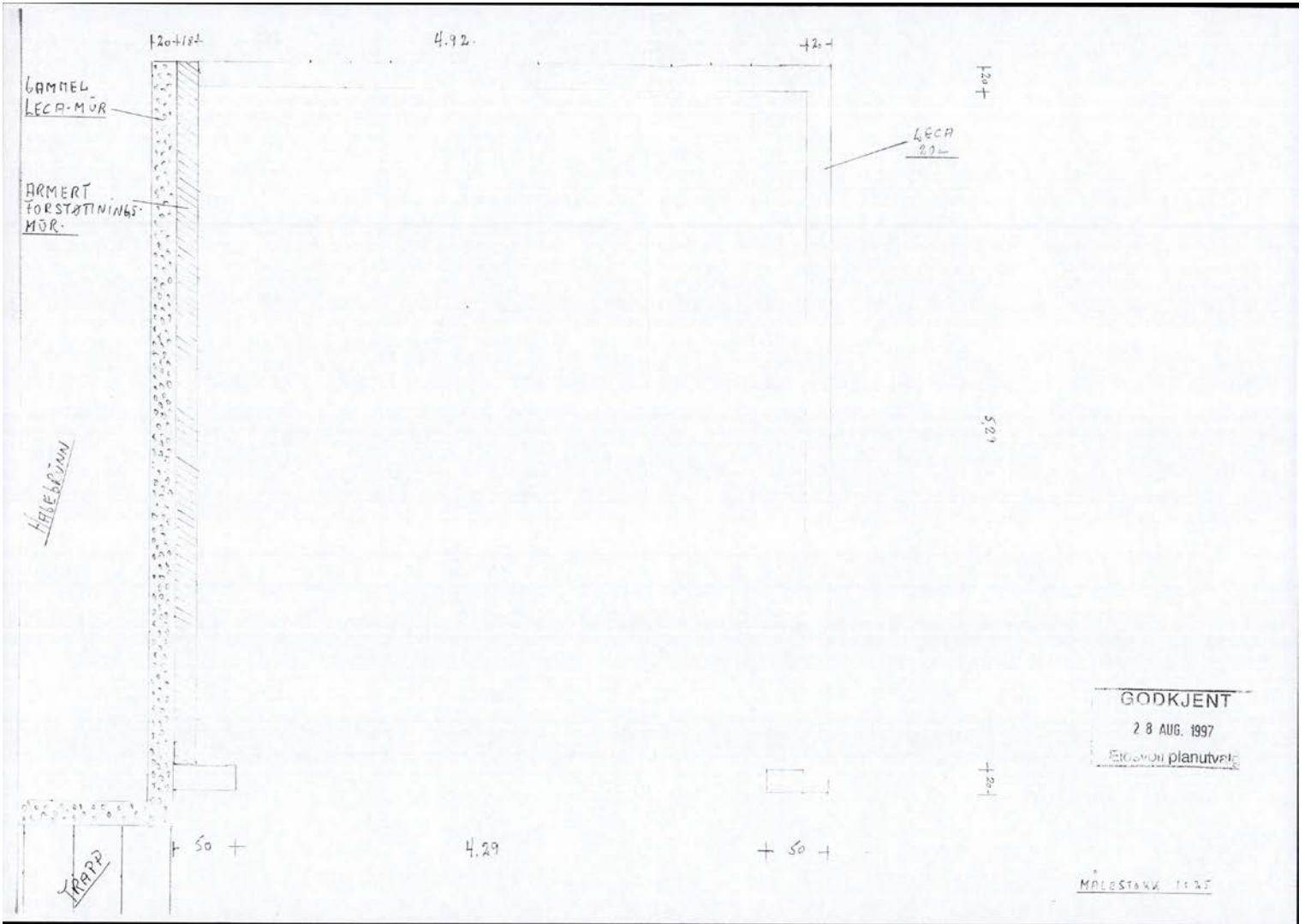


GODKJENT
28 AUG. 1997
Eide roll planutve

MÅLSTOKK 1:25

SNITT





Nabolagsprofil

Furuvegen 48 - Nabolaget Fuglerud skog/Råholt skog - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ladderud Linje 430, 432	15 min 1.1 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	6 min 3 km
Oslo Gardermoen	19 min

Skoler

Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	14 min 1 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 645 elever, 30 klasser	6 min 2.9 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	18 min 12.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

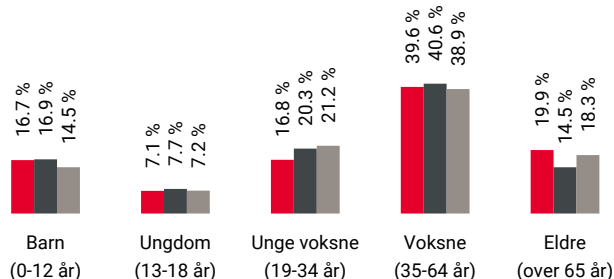
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fuglerud skog/Råholt skog	1 016	402
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Råholtbråtan barnehage (1-5 år) 142 barn	13 min 0.9 km
Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	17 min 1.3 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	25 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Råholt PostNord	25 min 1.9 km
Coop Extra Råholt	27 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



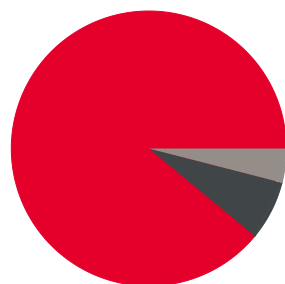
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

Råholt skole	10 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.8 km
Eidsvoll stadion	23 min
Fotball	1.8 km
MOVA Eidsvoll	27 min
Fitnesspoint Råholt	27 min

Boligmasse

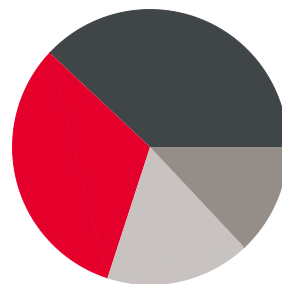


- 89% enebolig
- 7% rekkehus
- 4% annet

Varer/Tjenester

AMFI Eidsvoll	27 min
Boots apotek Råholt	27 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



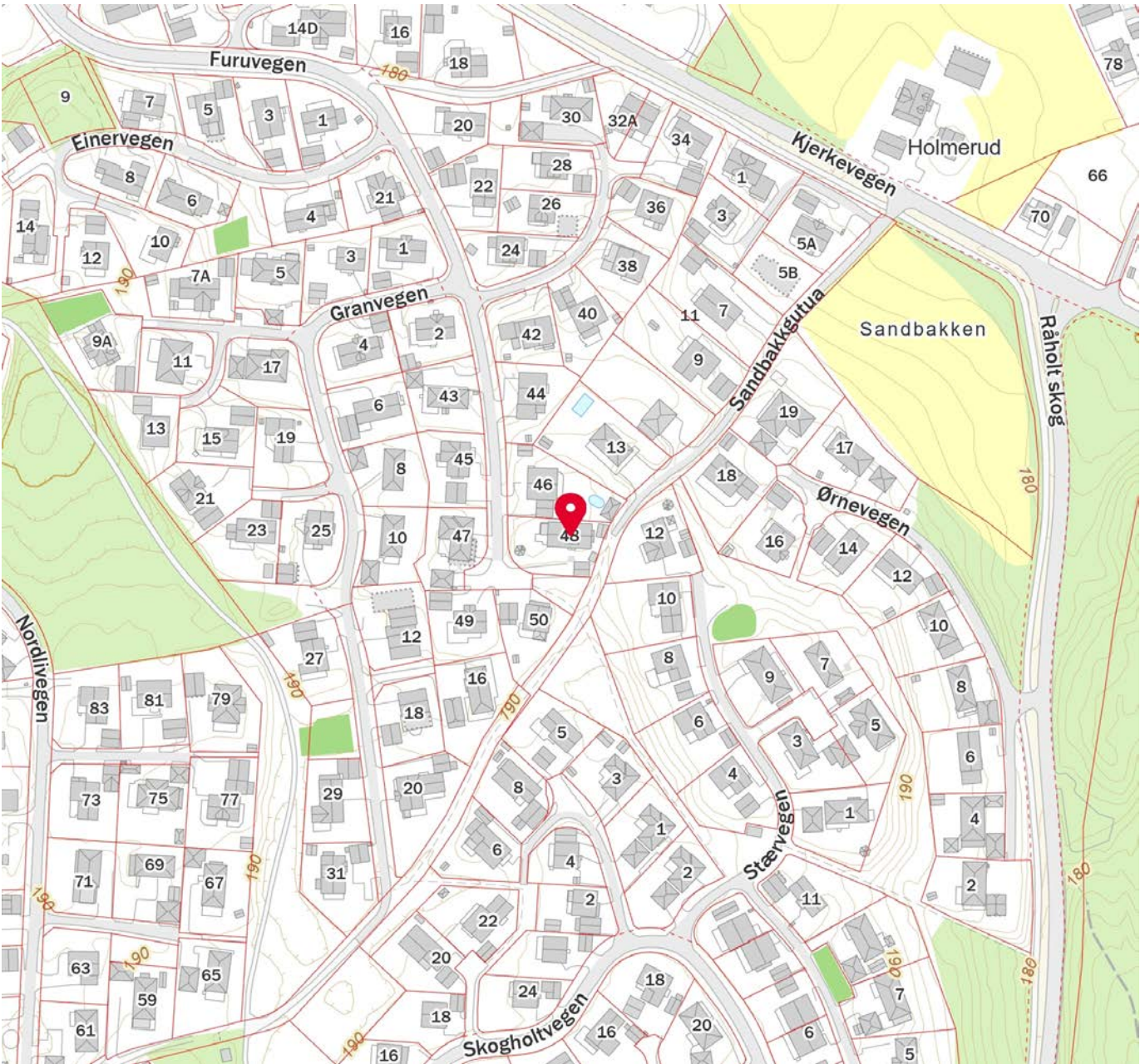
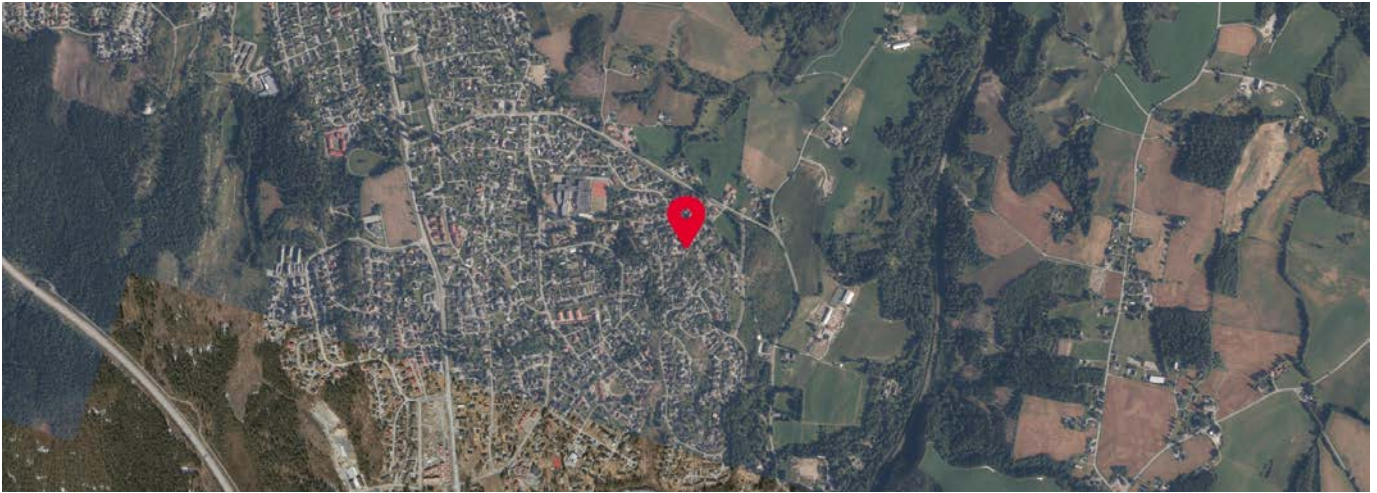
0%

43%

- Fuglerud skog/Råholt skog
- Råholt
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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, varmpumper 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/en/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/avgrenskingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Furuvegen 48
2070 RÅHOLTMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Oppdragsnummer:

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre