



aktiv.

Amundrudhøgda 3, 2074 EIDSVOLL VERK

**Sjarmerende enebolig med eget
gårdstun, stor tomt på hele 9.7mål
og utviklingspotensiale.
Sentrumsnært**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 800 000,-
Omkostn.: Kr 296 350,-
Total ink omk.: Kr 12 096 350,-
Selger: Roy Arne Oskarsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1850
BRA-i/BRA Total 251/374 kvm
Tomtstr.: 9727.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 128, bnr. 6
Gnr. 128, bnr. 27
Oppdragsnr.: 1206250014

Sjarmerende enebolig med eget gårdstun, stor tomt på hele 9.7mål og utviklingspotensiale.

Amundrudhøgda er en innholdsrik enebolig over to plan.

Første etasje inneholder entré, gang med trapp, kjøkken, bod/ vaskerom, kjølerom, bad, tre romslige stuer og et kontor.

Andre etasje består av en gang, fire soverom, loftstue, et innredet rom som i dag brukes som soverom, to kott, bod og toalettrom.

I tillegg har eiendommen en romslig, dobbeltgarasje med manuelle porter og et grillhus med skifergulv og bod.

Eiendommen har også en egen kontorbygning som er laget for hjemmekontor, samt en stor låve over to plan hvor halvparten er isolert i både 1 og 2. etg

Eiendommen ligger veldig sentralt til og er på hele 9,7 mål med utviklingspotensiale og mulighet for fradeling og salg av tomter.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	97
Nabolagsprofil	98
Budskjema	151

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 251 m²

BRA - e: 123 m²

BRA totalt: 374 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 251 m² 1.etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken, bod, kjølerom, bad, vaskerom/
bod, stue 1, stue 2, stue 3 og kontor.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, mellomgang/loftstue, soverom 2, soverom 3,
soverom 4, kott 1, kott 2, bod, toalettrom og
innredet rom.

BRA-e: 123 m² Låve med garasje 1.etasje og 2.etasje.

Grillstue.

kontor.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m² 1.etasje: Terrasser.

2.etasje: Balkong.

Ikke målbare arealer

Matbod i kjelleretasjen har for lav takhøyde hvorav deler av gulvarealer ikke er måleverdig.

2.etasje i eneboligen har skråhimling i bod 1 ved soverom 4, hvorav deler av gulvarealer ikke er måleverdig, som skyldes areal med lav takhøyde.

2.etasje enebolig: GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 104m² + AHL 8m² = GUA 112m².

Rommet bak toalettrom i 2.etasje blir i dag brukt som gjesterom (soverom). Grunnet

rommets størrelse på 4m² og at det er mindre enn 15m³, er rommet for lite til å kalles soverom og rommet blir derfor omtalt i rapporten som innredet rom.
Kravet for soverom o.l er 7m² (15m³).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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.

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-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>.

Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

Se vedlagt eierskifterapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9727.6 m²

Tomtebeskrivelse

Lett skrånet tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning. 8 983,60 m²

Det følger med en fradelt tomt, tomtestr 744 m²

Beliggenhet

Boligen ligger i ett barnevennlig og rolig boligområde i Eidsvoll kommune, med kort avstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.

Det er også kort avstand til både buss og tog, med Eidsvoll Verk stasjon 2 km unna. Fra Eidsvoll Verk stasjon går det jevnlig tog til Oslo og Gardermoen.

Eiendommen ligger godt til rette med gode turmuligheter og nærhet til både skog og

mark.

For de som er glade i sport ligger Råholt ungdomsskole 0.7km unna, med både fotballbane, sandbolleyballbane og aktivitetshall.

Spar Råholt, Coop Extra Råholt og Amfi Råholt ligger en 10 og 15 minutters gange unna boligen, hvor Amfi Råholt har flere butikker og restauranter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Råholt ungdomsskole - 0.7km unna

Offentlig kommunikasjon

Godt tilknyttet off. kommunikasjon.
Eidsvoll verk stasjon ca 15min gange

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan oppført ca 1869, hvorav 2.etasje ble oppført ca 1901 og tilbygg oppført i ca 1970 og i 1997. Huset har saltak tekkt med takstein, fundamentert på ringmur i gråstein og lettklinkerbetong, laftet tømmer og 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):

1.etasje vegger: Malt trepanel, fliser, malte plater, malt strie og ubehandlet trepanel.

1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel, ubehandlet trepanel og malte plater.

1.etasje gulv: Malt furu, fliser, parkett og laminat.

2.etasje vegger: Malt trepanel, fliser, malte plater og malte MDF plater.

2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.

2.etasje gulv: Malt furu og parkett

GARASJE/LÅVE:

Garasje og vedbod oppført mellom 2005-2010. Garasjen har to manuelle vippeporter, ytterdør og dobbel port.

Låven er oppført i ukjent år. Restaurert i 1997. Ombygget 2005-2010 hvor ca. halve låven blir isolert. Låven har saltak tekket med gresstorv. Deler av bygget har støpt fundament til grunn og deler med gråstein og jord dekke. Tradisjonelt trebindingsverk med stående beiset/malt trepanel, hvorav deler av 1.etasje og 2.etasje har isolerte vegger. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasje/låve. TGIU. Yttervegger har behov for behandling, vask og vedlikehold i nær fremtid.

GRILLSTUE

Grillstue antatt oppført i i ukjent år og rehabilitert i 1997. Grillstua har saltak tekket med gresstorv og grunnmur i gråstein, Yttervegger oppført med laftetømmer. Terrasse belagt med skiferstein.

Det settes ikke tilstandsgrad på grillstua. TGIU
Grillstua fremstår i normalt grei stand.

KONTOR/ANNEKS

Oppført i ukjent år og rehabilitert i 1997. Bygningen har saltak tekket med asfalsingelbelegg, støp fundament til grunn, Tradisjonelt trebindingsverk med liggende beiset/malt trepanel antatt isolert etter eldre krav. Innervegger oppført i tre, laminatgulv med gulvvarme. Ytterdør og vinduer med 2-lags isoleringsglass. Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Det settes ikke tilstandsgrad på annekset. TGIU. Deler av ytterkledningen ligger direkte på grunn og er fuktutsatt, ellers fremstår kontor/anneks i normalt god stand

Se vedlagt eierskifterapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja, kun av faglært

Beskrivelse: UKB fliser og B.O.Forberg rørleggerarbeid i 97/98

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

-Ja

Beskrivelse: Membran & Taktekking AS la ny membran i 1997

Er arbeidet byggemeldt?

-Ja

Beskrivelse: Alt ble byggemeldt hos kommunen, sammen med utbyggingen/ending av huset

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

-Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt av innvendige rør ble lagt nytt som rør i rør. Stikkledning fra hovedvannledning ble også lagt ny i 1997.

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

-Ja

Beskrivelse: Var noe vanninntrengning over inngangsdør. Dette er imidlertid tørket og tettet, isolasjon byttet, men noe misfarging i omramming over døra.

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

-Ja

Beskrivelse: Eldste delene av huset er fra ca. 1850, så noe skjevheter er det i gulv og tak da huset står på gråsteinmur og støtter på fjell.

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

-Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alt ble lagt nytt, inklusive sikringssskap og hovedstrøm inn til huset i 1997. Noe arbeid er utført ved egeninnsats i ettertid, men alt godkjent av El-tilsynet etter kontroll i 2022.

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

-Ja

Beskrivelse: Full kontroll fra Eltilsynet i 2022, hvor alt ble godkjent med unntak av en jordfeil i bryggerhuset, som ble rettet av Sigvartsen Elektro.

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)?

-Ja

Beskrivelse: Tilbygg og ombygging utført av 3 Byggmester AS i 1997. Innvendig arbeid utført ved egeninnsats.

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

-Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Paneling, nytt tak på låve, ombygging av grillstue samt oppsett av vedbod utført ved egeninnsats.

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

deler av boligen?

-Ja

Beskrivelse: Deler av huset og nytt bad ble bygget ut i 1997/98, utført av Kristiansen & Nilsen AS.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

-Ja

Beskrivelse: Alt ble byggemeldt til Kommunen av Entreprenøren.

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?

-Ja

Beskrivelse: Det foreligger en intensjonsavtale (ikke signert) med Hellvik hus om salg av tomter. Denne er det fritt opp til ny eier å reforhandle/videreføre/realisere. Eiendommen ligger innenfor sentrumsringen, og er avsatt til boligformål.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

-Ja

Beskrivelse: Foreligger ikke ferdigattest da det ikke var vanlig på den tiden.

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)?

-Ja

Beskrivelse: Amundrudhøgda er eiet av 128/6, men det finnes veirett til 6 andre hus på veien. Veien fungerer som et uoffisielt veilag. Nederst på eiendommen ligger det også en hovedvannledning til Grinda-feltet.

Viser til vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

1.etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken, bod, kjølerom, bad, vaskerom/bod, stue 1, stue 2, stue 3 og kontor.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, loftstue, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott 1, kott 2, bod, toalettrom og innredet rom.

Standard

Eneboligen fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen, Det ble avdekket noen behov for strakstiltak som større

retningsavvik i etasjeskillet. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t 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 o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det 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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Grunnmur har stedvis små sprekker, avskaling av puss og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

Utvendig drenerings masser er i fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

I boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur og kjeller, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensør, lik dagens byggeskikk tilsier. Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmuren, hvor det ble fuktsøk forhøye fuktverdier på kjellergrunn og noe forhøye fuktverdier i bjelkelaget under boligen. Se også punkt 1.2.

1.2 Krypekjeller

Det er synlig fuktinntrenging på deler av gråsteinsmuren. TG2

Det ble utført fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder i bjelkelaget (etasjeskillere) hvor det avdekkes høye fuktverdier på 19,6 vekt-%. TG2

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunn, der krypekjeller har lav takhøyde for å unngå fuktinntrenging i bjelkelaget.

2.1 Yttervegger

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom Ytterkledning på deler av boligen. TG2

På befaringsdagen ble det fuktmålt forhøye fuktverdier på 29.8 vekt-% i vannbrett rett over grunnmur på langsiden av boligen. TG2

Det er stedvis svertesopp på øvrige del av ytterkledningen og ytterkledningen har behov for vask og behandling.

Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand.

3.1 Vinduer og ytterdører

Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet

levetid. Vinduer og terrassedører har behov for behandling og justeringer i nær fremtid.

Innerdører subber noe i karm og innerdører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det mangler gerikter og tak/himlingslister på soverom og vaskerom. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2

Fuktskjoldene ble ikke fuktmålt, grunnet at loft ikke har gangbart gulv. TGIU

7.1.1 Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt grei stand, men har passert mer enn halvparten av sin

forventet levetid. TG2

7.1.2 Bad i 1.etasje Overflate gulv

Deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

7.1.3 Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det var ikke mulig å inspisere sluk, da sluk ligger under dusjkabinett og under badekar.

TGIU Ytterligere

undersøkelser må gjøres.

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør føres igjennom rørkasse opp i etasjeskillet. Ved en hull boring der kan det

føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

7.2.1 Vaskerom i 1.etasje Overflate vegger og himling

Vegger, tak/himlinger fremstår med bruksslitasje og noe skader på vegger. TG2

7.2.2 Vaskerom i 1.etasje Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater.

Gulvfliser fremstår med bruksslitasje og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

7.2.3 Vaskerom i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

8.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper (waterguard) på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2

Kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men det er sprekk og fuktmerker i bunnplate under kjøkkenvask. TG2

10.5 Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Forhold som har fått TG3:

Takstmann har ikke påvist noen forhold med 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.

Hvitevarer

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

Parkering

dobbeltgarasje

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

4104870

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.

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av peisovner i stuer, kjøkken i 1.etasje og i soverom 4 i 2. etasje. Varmekabler i entré, gang og på bad. Panelovner på enkelte rom.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 800 000

Kommunale avgifter

Kr 28 002

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 386 017

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 544 069

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 128, bruksnummer 6 i Eidsvoll kommune. Gårdsnummer 128, bruksnummer 27 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:

3240/128/6:

04.09.1809 - Dokumentnr: 900006 - Utsifting

24.11.1853 - Dokumentnr: 900028 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:128 Bnr:7

22.04.1876 - Dokumentnr: 900041 - Utsifting

23.12.1943 - Dokumentnr: 1923 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:128 Bnr:39

05.03.1951 - Dokumentnr: 551 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:128 Bnr:56
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

08.09.1958 - Dokumentnr: 3497 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:128 Bnr:43

04.05.1960 - Dokumentnr: 1629 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:128 Bnr:69

15.08.1966 - Dokumentnr: 3714 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:128 Bnr:69

06.02.1973 - Dokumentnr: 944 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:128 Bnr:101

17.08.1973 - Dokumentnr: 5996 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:128 Bnr:102

19.05.2000 - Dokumentnr: 5247 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver:UTBYGGINGSSAMARBEIDET GRANHAUGÅSEN (UG)

14.05.2001 - Dokumentnr: 5404 - Erklæring/avtale
ANSVARLIG FOR SKADER SOM KAN OPPSTÅ VED FREMTIDIG
VEDLIKEHOLD AV KLOAKKLEDNING M.V.

24.11.1853 - Dokumentnr: 900035 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

16.06.1930 - Dokumentnr: 900058 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:128 Bnr:30

06.11.1943 - Dokumentnr: 1675 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:128 Bnr:39

10.11.1943 - Dokumentnr: 1690 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:128 Bnr:40

20.09.1950 - Dokumentnr: 2947 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:128 Bnr:56

22.04.1960 - Dokumentnr: 1458 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:128 Bnr:69

01.12.1972 - Dokumentnr: 9486 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:128 Bnr:101

17.08.1973 - Dokumentnr: 5994 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:128 Bnr:102

15.07.1985 - Dokumentnr: 6303 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:128 Bnr:126

01.01.2020 - Dokumentnr: 821499 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:128 Bnr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 263802 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:128 Bnr:6

15.08.1966 - Dokumentnr: 3714 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:128 Bnr:69

14.05.2001 - Dokumentnr: 5404 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:36

Det er noen servitutter fra tidlig 1800-tall som vi ikke har klart å oppdrive.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger rammetillatelse for tilbygg - 12.11.1997

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boligbebyggelse

Delareal 1 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Felt navn Felt B

Delareal 405 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Felt navn B5

Delareal 18 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Felt navn B5-A

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Kommunen opplyser følgende:

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Sefrak ID gjelder for følgende bygninger:
UTHUS, AMUNDRUD, ØVRE SAGMOEN, EIDSVOLL
BOLIGHUS, AMUNDRUD, ØVRE SAGMOEN

Se vedlagt kulturminnerapport.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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

11 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

295 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

296 350 (Omkostninger totalt)

312 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

315 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 096 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 112 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 115 050 (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 296 350

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7750,- oppgjørshonorar. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

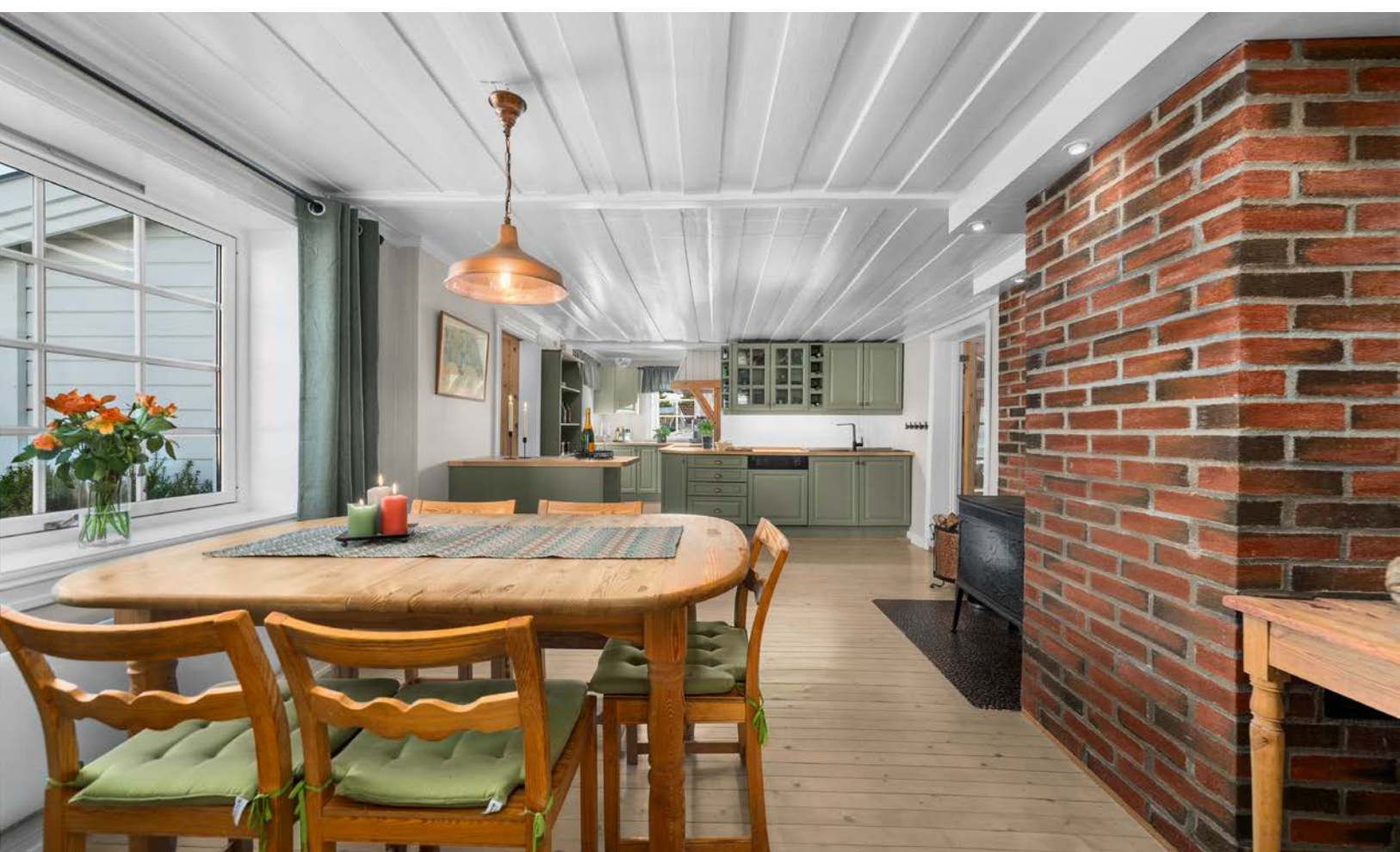
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22
2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

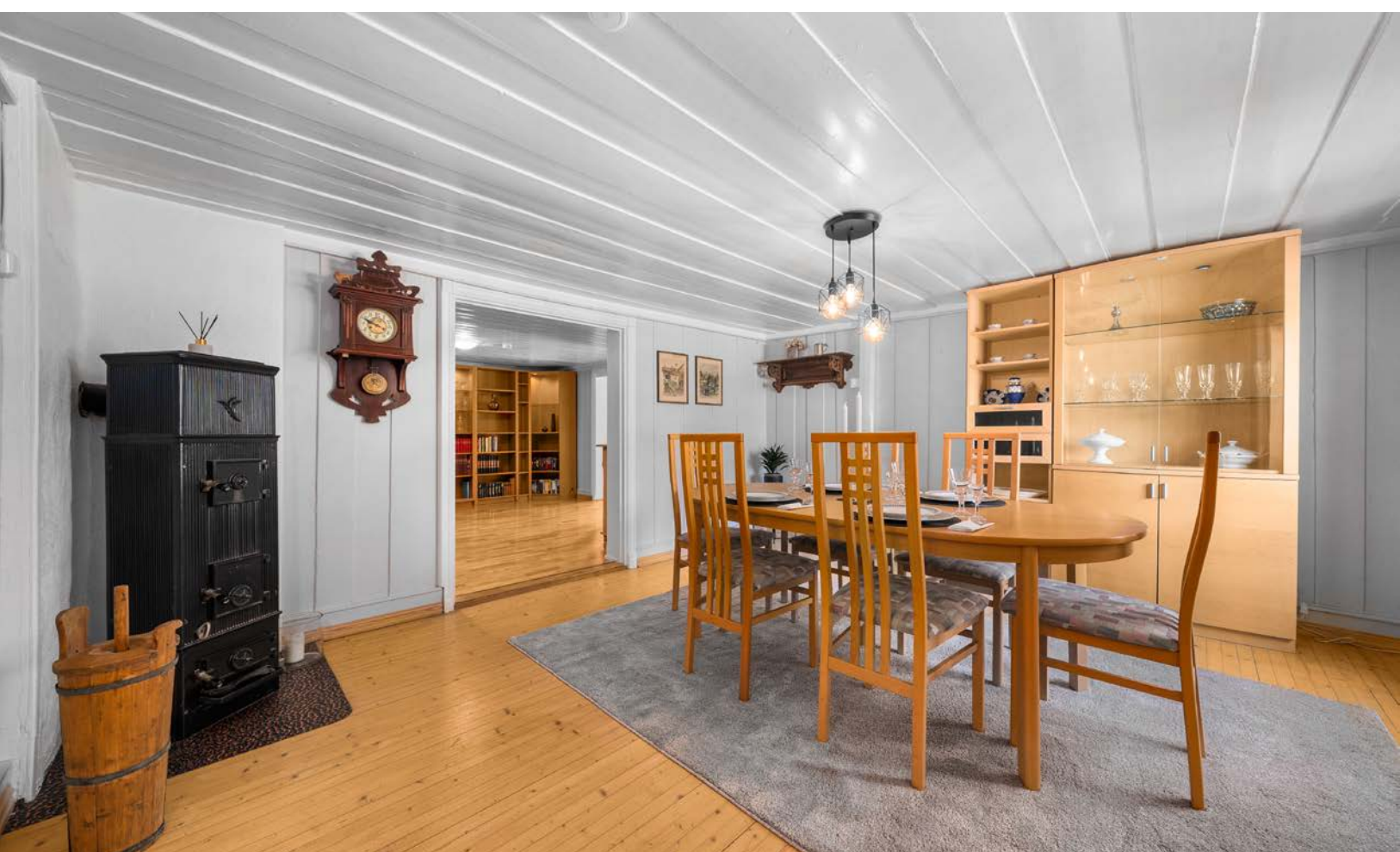
Salgsoppgavedato

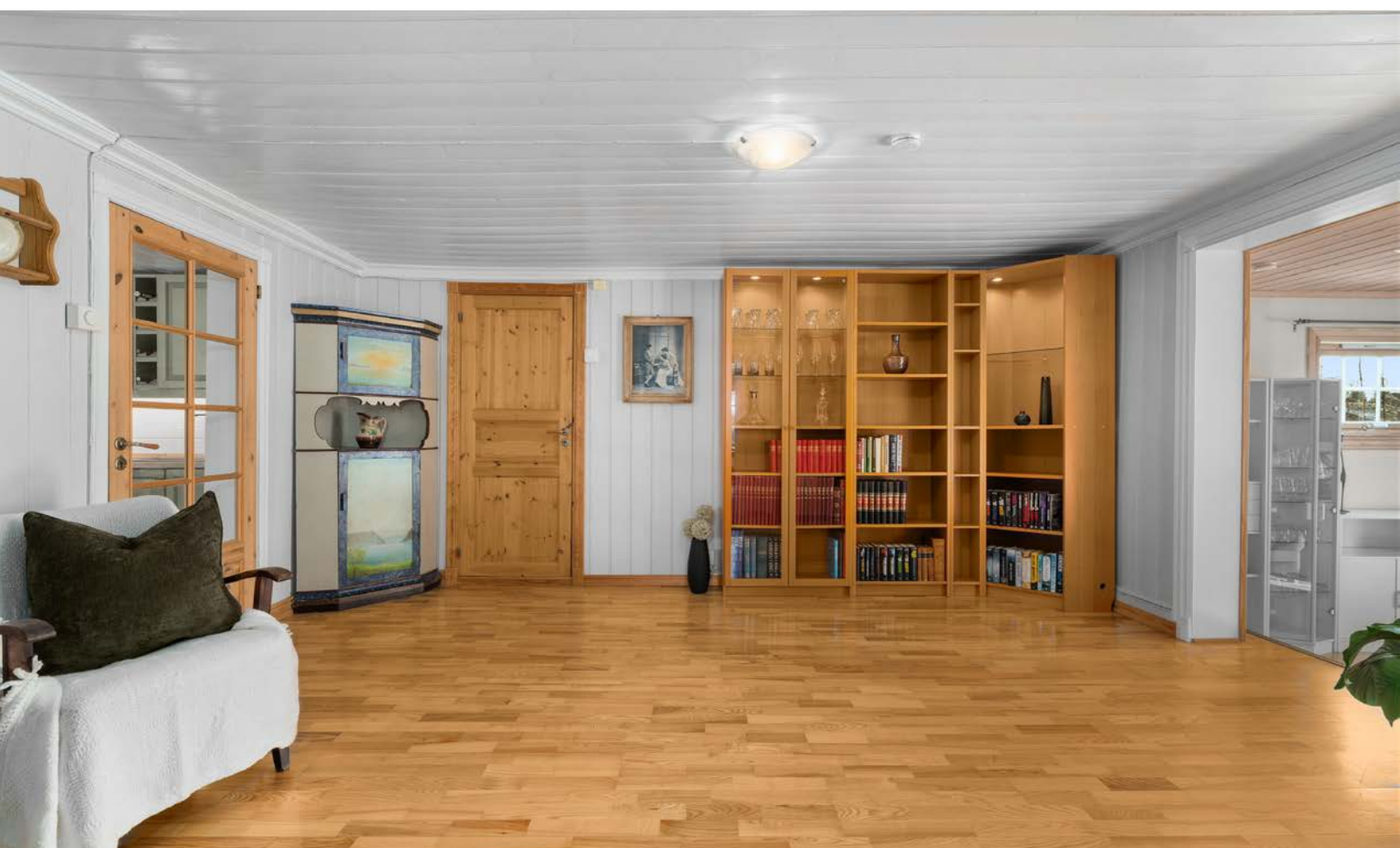
14.03.2025





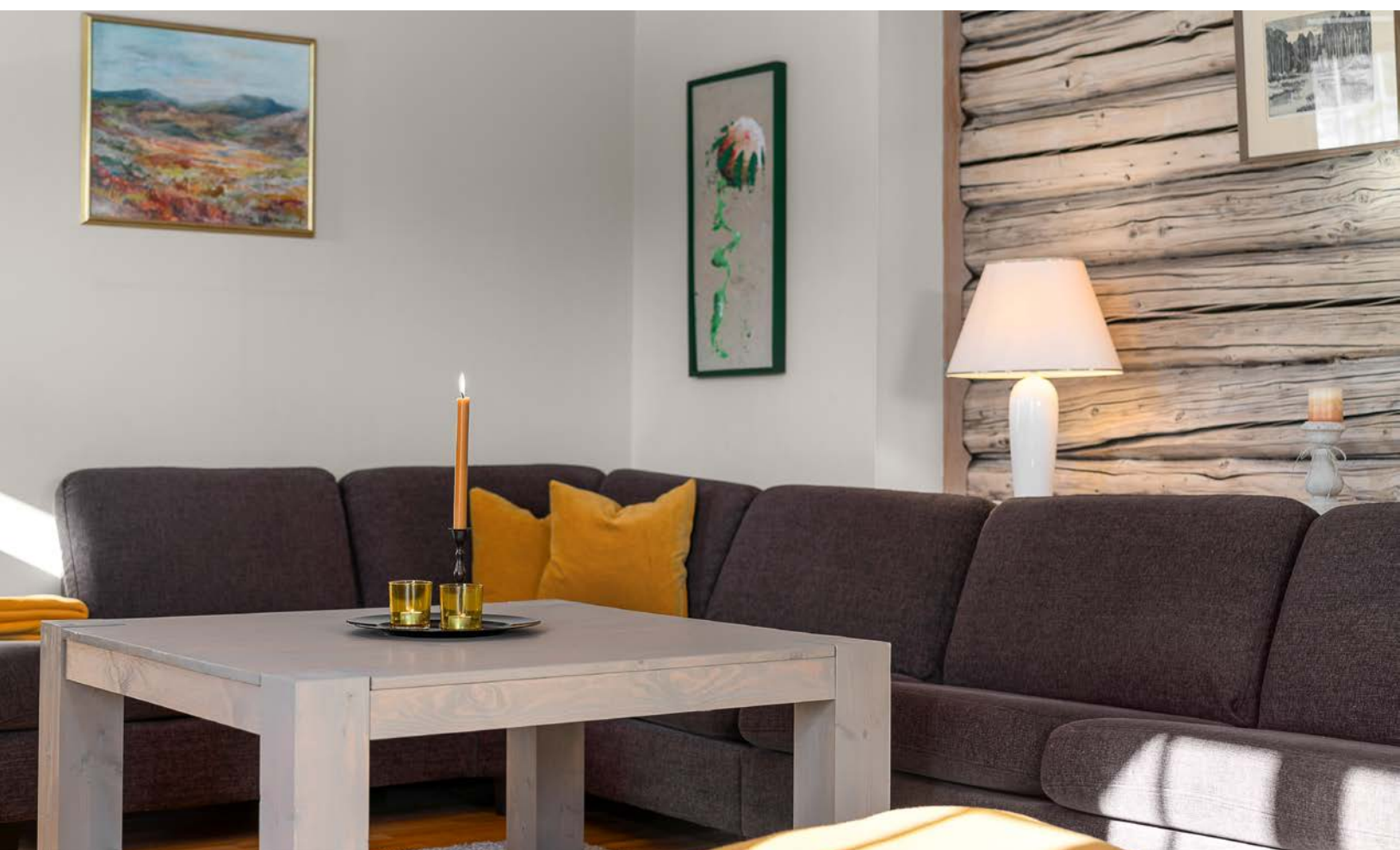


























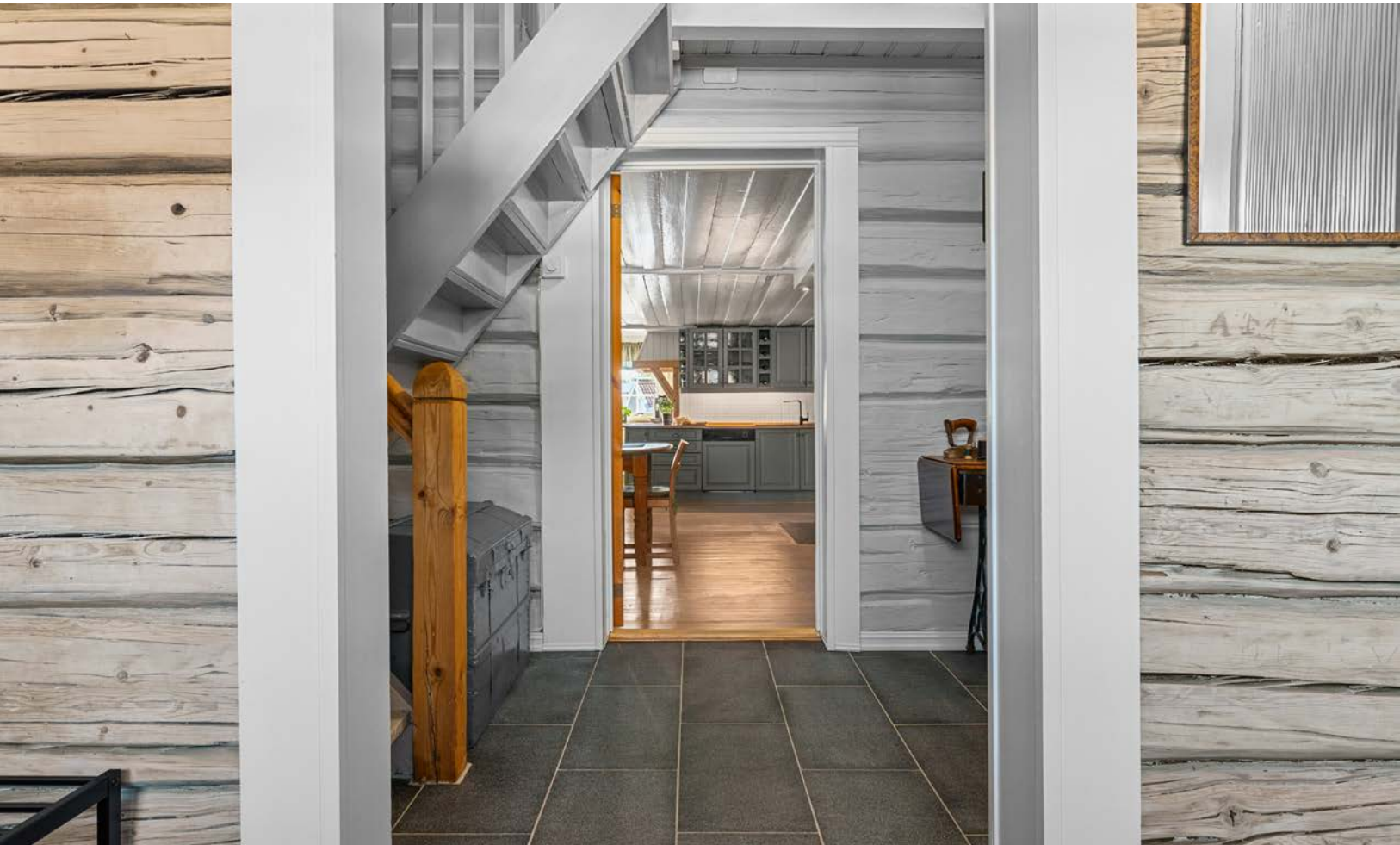












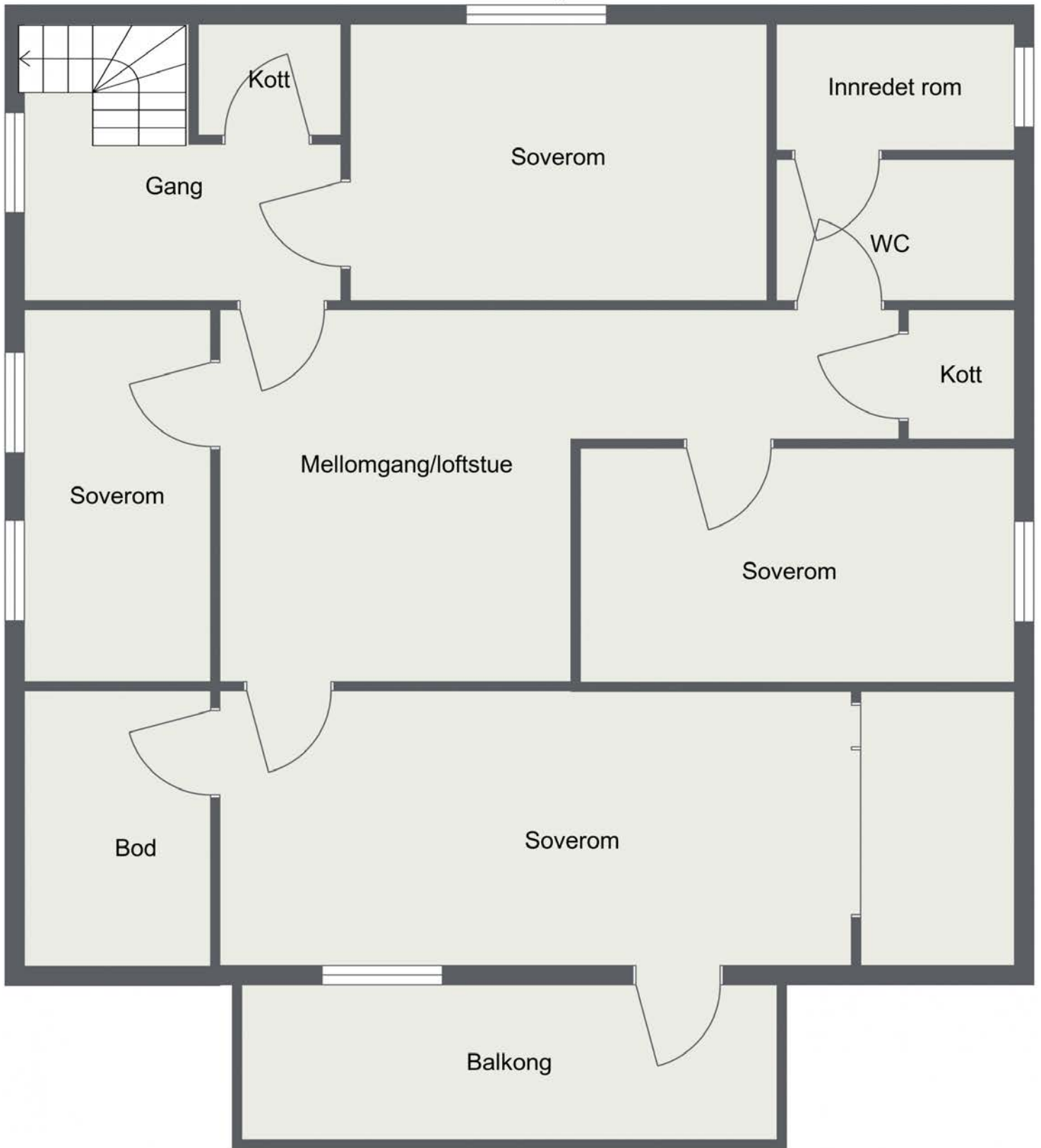




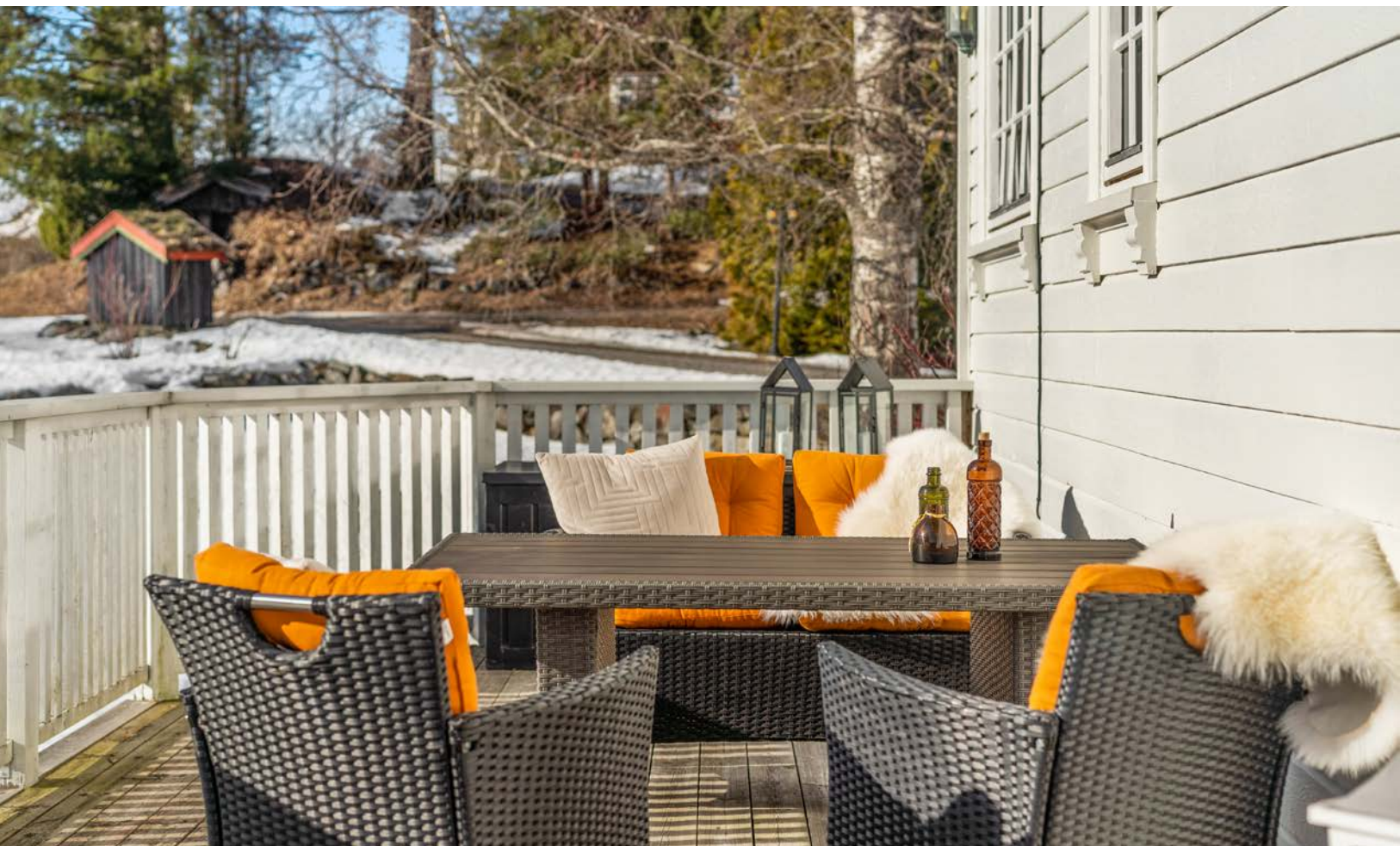
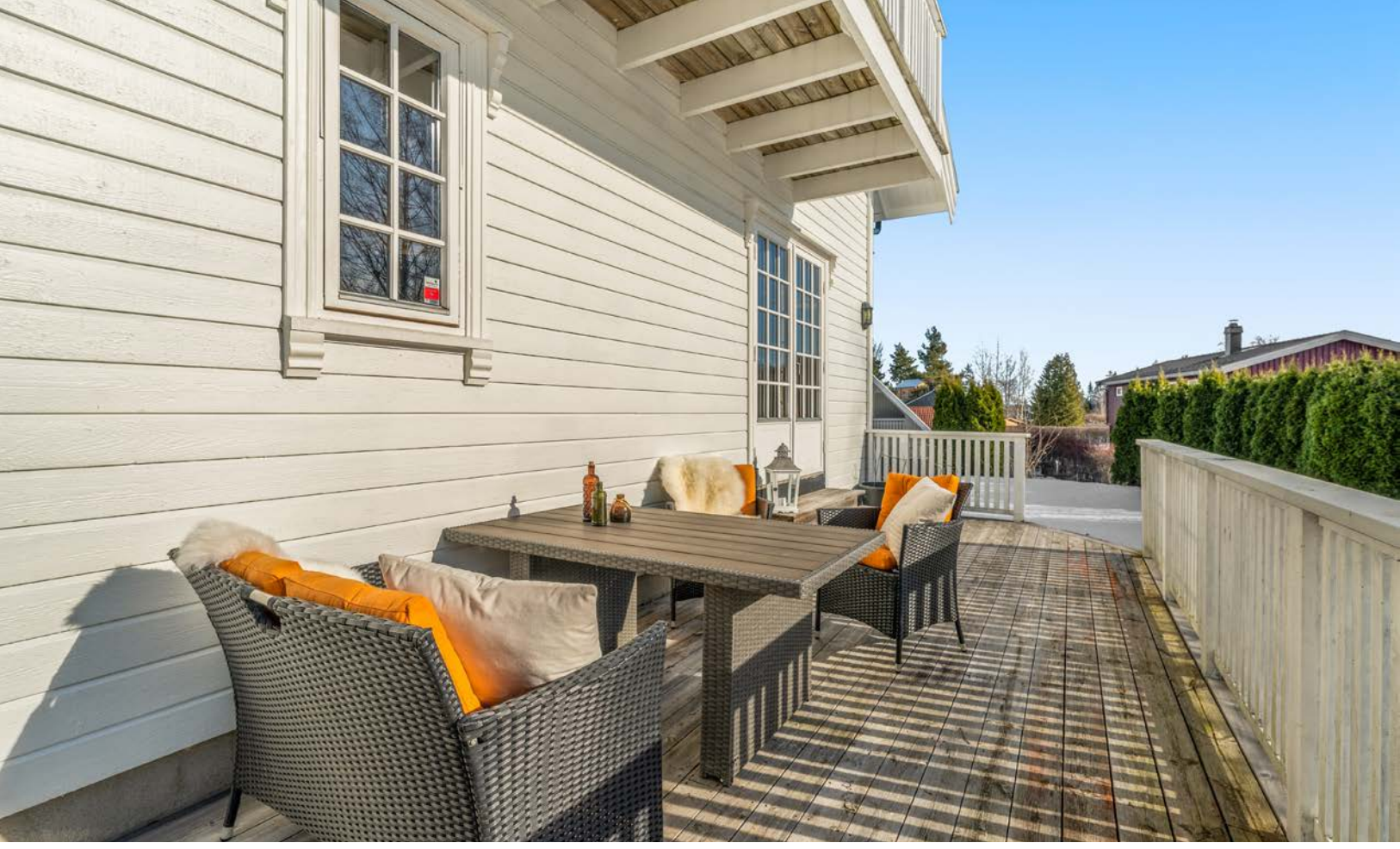
1. Etasje



2. Etasje









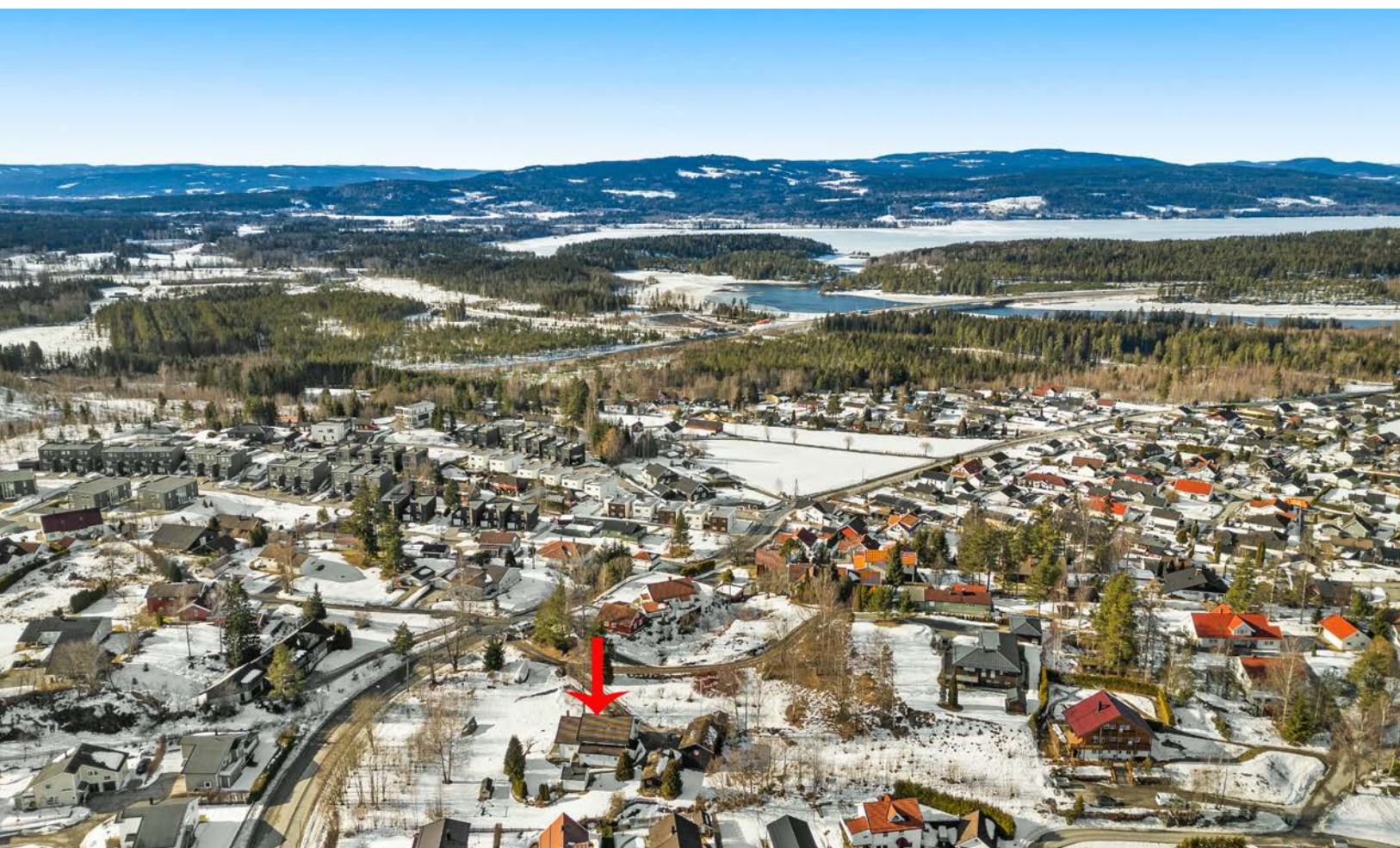
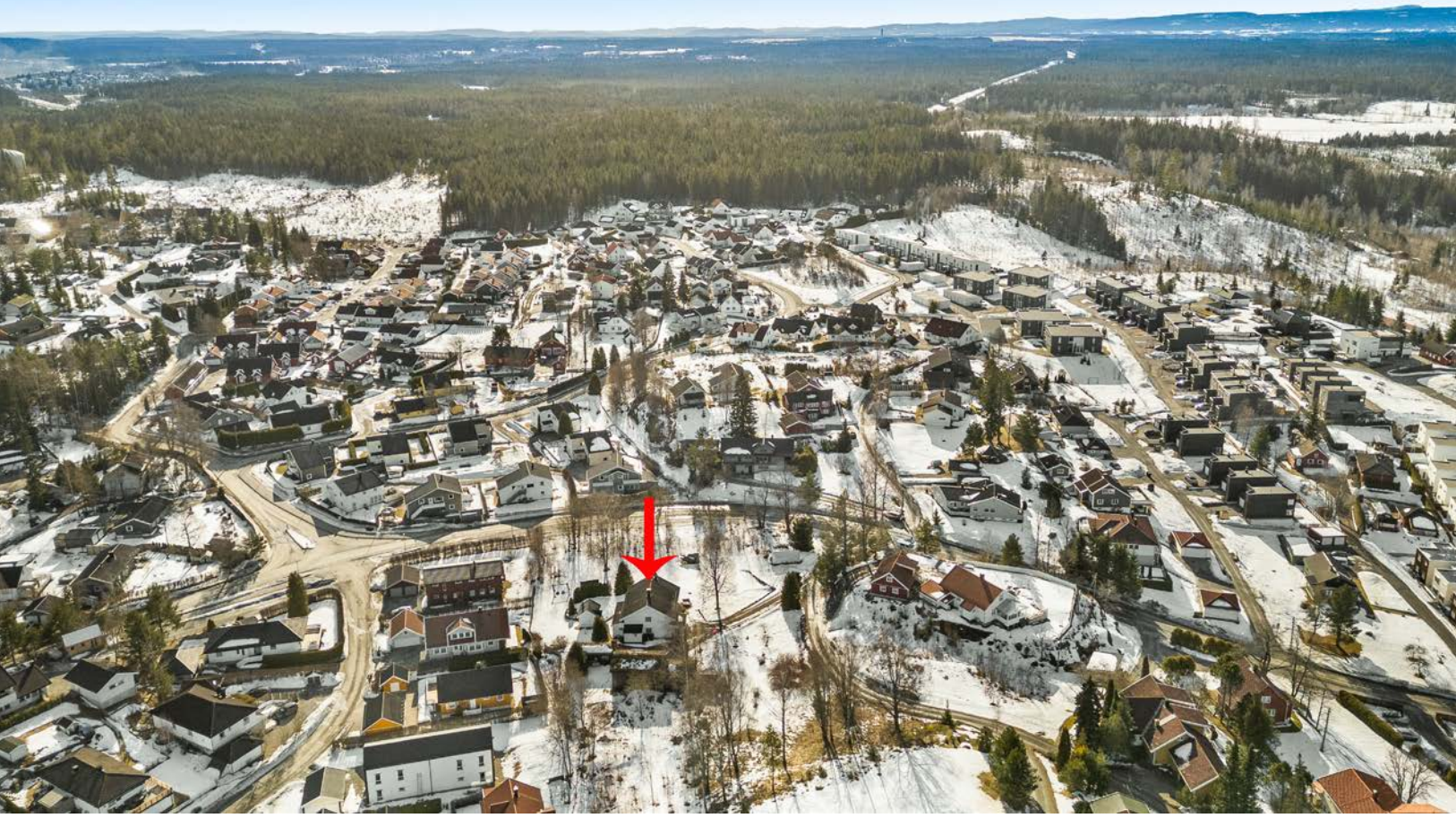












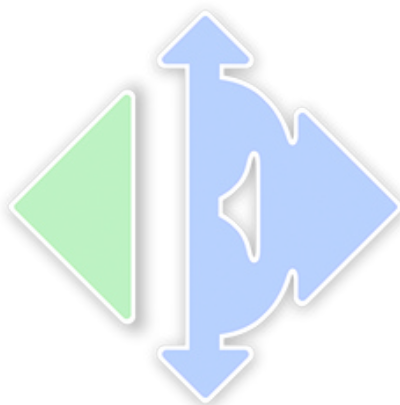






Vedlegg

Enebolig
Amundrudhøgda 3
2074 Eidsvoll Verk



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 12/03/2025

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:128, Bnr: 6 og 27
Hjemmelshaver:	Roy Arne Oskarsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	8 984 m ² og 744 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id 0237202001
Offentl. avg. pr. år:	Kr 28 002,30 i 2024
Forsikringsforhold:	Storebrand
Ligningsverdi:	Kr 3 480 800.-
Byggeår:	antatt ca 1869

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

20.02.2025

Overskyet og 3 minusgrader.
Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.
Der hvor 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:

Grunnet snø på befaringsdagen ble ikke balkong/terrasser, yttertakk eller utvendig terreng inspisert eller satt tilstandsgrad på, ytterligere undersøkelser må gjøres.

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 bygningsesakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

Oppdragsgiver:

Roy Arne Oskarsen

Tilstede under befaringen:

Roy Arne Oskarsen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan oppført ca 1869, hvorav 2.etasje ble oppført ca 1901 og tilbygg oppført i ca 1970 og i 1997. Huset har saltakk teknet med takstein, fundamentert på ringmur i gråstein og lettklinkerbetong, laftet tømmer og 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 grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble avdekket noen behov for strakstiltak som større retningsavvik i etasjeskillet. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t 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 o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av peisovner i stuer, kjøkken i 1.etasje og i soverom 4 i 2.etasje. Varmekabler i entré, gang og på bad. Panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 20.02.2025
- Egenerklæringsskjema 11.03.2025
- Megler (meglerpakke) 27.02.2025
- Avsluttet tilsynssak den 02.11.2022
- Tilsynsrapport utført av Romerike brann og redning den 24.05.2024
- Byggetegninger fra flere årganger
- Kvittring og tilbud for tilbygg utført av Kristiansen og Nilsen AS den 28.11.1997
- Kvittring utført av Peismestern den 04.11.1997
- Kvittring utført av Peis Selskabet 19.11.1997
- Kvittring og timelister for bytting av takstein utført av 3 Bygg Mester den 05.09.1997
- Kvittring for membran på bad utført 16.06.1997
- Kvittring for dusjkabinett den 10.10.2015
- Kvittring utført av B & O Forberg den 08.06.1998
- Kvittring utført av B & O Forberg den 07.10.1996 og 07.08.1997
- Kvittring utført av B & O Forberg den 18.11.2003
- Kvittring og rammeavtale utført av Dal Elektriske AS den 24.07.1997
- Kvittring for varmekabler utført av Elrom AS den 16.12.1998

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

1.etasje vegger: Malt trepanel, fliser, malte plater, malt strie og ubehandlet trepanel.
 1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel, ubehandlet trepanel og malte plater.
 1.etasje gulv: Malt furu, fliser, parkett og laminat.

2.etasje vegger: Malt trepanel, fliser, malte plater og malte MDF plater.
 2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.
 2.etasje gulv: Malt furu og parkett.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré, gang med trapp, bod, kjølerom, stue 1, stue 2, stue 3 og kontor.
 2.etasje: Gang med trapp, kott 1, kott 2, soverom 1, mellomgang, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod 1, toalettrom og bod 2:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og godt vedlikeholdt, det er små hull etter gamle veggfester, bilder og det mangler tak - og fotlister på soverom i 2.etasje. TG1
 Gulv i boligen fremstår i grei stand, men det noe knirk, slitemerker og gliper i gulv generelt. Det er også noe fuktsveller i parkettgulv i stue 3 ved utgang til terrassen. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. 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 42mm. TG3
 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 på stuer i 1.etasje på 42mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Avviket kan være større enn funn tilsier. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Skjevheter observert i tak/himlinger i begge etasjer. Det er ikke utarbeidet estimat kostnad for utbedring av retningsavvik/hellingsavvik.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering/maling av tregulv er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser 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:

- Ny membran ble lagt da badet ble utvidet samtidig i 1997.
- Alt ble byggemeldt hos kommunen, sammen med utbyggingen/endring av huset.
- Alt av innvendige rør ble lagt nytt som rør i rør. Stikkledning fra hovedvannledning ble også lagt ny i 1997, utført av B.O Forberg.
- Alt ble lagt nytt, inklusive hovedstrøm inn til huset i 1997 utført av Dal Elektriske AS. Noe arbeid er utført ved egeninnsats i ettertid, men alt godkjent av El-tilsynet etter kontroll i 2022.
- Full kontroll fra Eltilsynet i 2022, hvor alt ble godkjent med unntak av en jordfeil i bryggerhuset, som ble rettet av Sigvartsen Elektro.
- Tilbygg og ombygging utført av Kristiansen og Nilsen AS i 1997. Innvendig arbeid utført ved egeninnsats.
- Paneling, nytt tak på låve, ombygging av grillstue (uthus) samt oppsett av vedbod og garasje utført ved egeninnsats. (Ombygning vedr Uthus/låve/ grillstue og kontor starter i 1997).
- Nytt innertak, ny innredning og nytt dusjkabinett i 2015 på bad.
- Ny takstein, lekting, takrenner, snøfangere og stigtrinn på opprinnelig bygg ble utført i 1997 av 3 Bygg Mester AS
- Rørlegger vedr utekran og annet i 1998
- Vaskerom, her ble det lagt fliser i 2003. Grunn til nye fliser, skyldes brann i vaskemaskinen. Dette ble da en forsikrings sak, mye av kvitteringen ble derfor sendt dit.

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 måleverdig.

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
1.etasje	104			27		
2.etasje	147			5		
SUM BYGNING	251	0	0	32		
SUM BRA	251					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Anneks med garasje 1.etasje		56				
Anneks med garasje 2.etasje		44				
Uthus		13		10		
Uthus/kontor		10				
SUM BYGNING	0	123	0	10		
SUM BRA		123				

BRA-i:

251m².

1.etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken, bod, kjølerom, bad, vaskerom/bod, stue 1, stue 2, stue 3 og kontor.

2.etasje: Gang med trapp, kott 1, kott 2, soverom 1, mellomgang/loftstue, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod 1, toalettrom og innredet rom.

BRA-e:

123m².

Anneks med garasje 1.etasje og 2.etasje.

Uthus.

Uthus/kontor.

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/>.
Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 251m².

1.etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken, bod, kjølerom, bad, vaskerom/bod, stue 1, stue 2, stue 3 og kontor.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, mellomgang/loftstue, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott 1, kott 2, bod, toalettrom og innredet rom.

BRA-e: 123m².

Anneks med garasje 1.etasje og 2.etasje.

Uthus.

Uthus/kontor.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 374m².

Anneks med garasje 1.etasje og 2.etasje.

Uthus.

Uthus/kontor.

1.etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken, bod, kjølerom, bad, vaskerom/bod, stue 1, stue 2, stue 3 og kontor.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, mellomgang/loftstue, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott 1, kott 2, bod, toalettrom og innredet rom.

TBA: 32m².

1.etasje: Terrasser.

2.etasje: Balkong.

P-rom enebolig: 239m².

1.etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken, bad, vaskerom/bod, stue 1, stue 2, stue 3 og kontor.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, mellomgang/loftstue, soverom 2, soverom 3, soverom 4 og toalettrom.

S-rom: 20m².

1.etasje: Bod og kjølerom.

2.etasje: kott 1, kott 2, bod 1 og innredet rom.

Målt takhøyde i matbod/krypkjeller fra 1.18m - 0,30m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.07m - 2.39m.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 0.81m - 2.46m.

Matbod i kjelleretasjen har for lav takhøyde hvorav deler av gulvarealer ikke er måleverdig.

2.etasje i eneboligen har skråhimling i bod 1 ved soverom 4, hvorav deler av gulvarealer ikke er måleverdig, som skyldes areal med lav takhøyde.

2.etasje enebolig: GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 104m² + AHL 8m² = GUA 112m².

Rommet bak toalettrom i 2.etasje blir i dag brukt som gjesterom (soverom). Grunnet rommets størrelse på 4m² og at det er mindre enn 15m³, er rommet for lite til å kalles soverom og rommet blir derfor omtalt i rapporten som innredet rom.

Kravet for soverom o.l er 7m² (15m³).

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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.

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

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.

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:

Anneks (låven) oppført i ukjent år, garasje 1.etasje og vedbod oppført mellom 2005 - 2010 og deler av 2.etasje ombygget mellom 2005 - 2010, annekset har saltak tekket med gresstorv, deler av bygget har støpt fundament til grunn og deler med gråstein og jord dekke. Tradisjonelt trebindingsverk med stående beiset/malt trepanel, hvorav deler av 1.etasjen og 2.etasjen har isolerte vegger. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

To manuelle vippeporter, ytterdør og dobbel port.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på annekset. TGIU

Yttervegger har behov for behandling, vask og vedlikehold i nær fremtid.

Uthus (grillstue) antatt oppført i ukjent år og rehabilitert i 1997. Uthuset har saltak tekket med gresstorv, grunnmur i gråstein, yttervegger oppført med laftetømmer. Terrasse belagt med skiferstien.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på annekset. TGIU

Uthus fremstår i normalt grei stand.

Uthus/kontor oppført i ukjent år og rehabilitert i 1997. Uthus har saltak tekket med asfaltsingelbelegg, støp fundament til grunn, Tradisjonelt trebindingsverk med liggende beiset/malt trepanel antatt isolert etter eldre krav.

Innervegger oppført i tre, laminatgulv med gulvvarme. Ytterdør og vinduer med 2-lags isoleringsglass.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på annekset. TGIU

Deler av ytterkledningen ligger direkte på grunn og er fuktutsatt, ellers fremstår uthus i normalt god stand.

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 bygmester 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 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

12/03/2025



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 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 fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område over marin grense.

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 gråstein og noe i lettklinkerbetong fra ca 1850 og 1970.

Grunnmur har stedvis små sprekker, avskaling av puss og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

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

Utvendig drenerings masser er i fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

I boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur og kjeller, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmuren, hvor det ble fuktsøk forhøyde fuktverdier på kjellergrunn og noe forhøye fuktverdier i bjelkelaget under boligen. Se også punkt 1.2.

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 drensledninger er 20 - 60 år.

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

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjelleretasje med matbod, hvorav deler av kjelleren er krypekjeller. Grunnet lav takhøyde og trang tilkomst i krypekjeller, ble ikke hele krypekjelleren inspisert. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er synlig fuktinntrenging på deler av gråsteinsmuren. TG2

Det ble utført fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder i bjelkelaget (etasjeskillere) hvor det avdekkes høye fuktverdier på 19,6 vekt-%. TG2

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunn, der krypekjeller har lav takhøyde for å unngå fuktinntrenging i bjelkelaget.

Ellers fremstår synlig del av krypekjeller i grei stand.

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 drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drensssystem med drensledninger er 2- 5 år

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



TG iu 1.3 Terrengforhold

Flatt og noe lett skrånet terreng.

Grunnet snø på befaringdagen ble ikke terreng inspisert eller satt tilstandsgrad på. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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



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.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon og deler av eldre del i laftet tømmer med liggende malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjelheter 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 tilstrekkelig lufting mellom Ytterkledning på deler av boligen. TG2

På befaringsdagen ble det fuktmålt forhøyde fuktverdier på 29.8 vekt-% i vannbrett rett over grunnmur på langsiden av boligen. TG2

Det er stedvis svertesopp på øvrige del av ytterkledningen og ytterkledningen har behov for vask og behandling.

Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand.

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.

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



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.

Vinduer og terrassedører med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert antatt fra 1997.

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

Punkttert 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 og terrassedør, ingen vesentlige funksjonsavvik.

Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Vinduer og terrassedører har behov for behandling og justeringer i nær fremtid.

Ytterdører med glattmalt overflate antatt produsert fra 1997.

Innvendige malte fyllingsdører antatt fra flere åringer.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører og av ytterdør, innerdører subber noe i karm og innerdører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

Ytterdør på vaskerom ble ikke funksjonstestet, TGIU Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt montert håndtak på ytterdør etter befaringdagen.

Det mangler gerikter og tak/himlingslister på soverom og vaskerom. TG2

På befaringdagen var håndtak til terrassedør og Innerdør i 2.etasje løse, hjemmelshaver opplyser om at disse er nå festet.

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. 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 stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 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 maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 1997.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Grunnet mye snø på befaringdagen ble ikke yttertak inspisert eller satt tilstandgrad på, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 1997.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.

Det mangler utkast på enkelte nedløp . TG2

Hjemmelshaver opplyser om ny takstein, lekting, takrenner, snøfangere og stigtrinn på opprinnelig bygg ble utført i 1997 av 3 Bygg Mester AS

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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking av yttertak er 5 - 15 år



TG iu 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra antatt 1970

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med takstein fra 1997 og undertak i trekonstruksjon fra antatt 1970.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Det er stedvis fuktskjolder i undertaket, det ble ikke fuktmålt i undertaket grunnet at loft ikke har gangbart gulv.

Fuktskjoldene fremstår som gamle men ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er noen gamle vepsebol i gavlmøne.

I.h.t NS 3600 da det blir satt tilstandgrad TGIU på yttertak skal det ikke settes tilstandsgrad på undertak. TGIU

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorstein fremstår i grei stand, men det er mye fuktskjolder rundt skorsteinen på loft. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

Peisovner på stuer i 1.etasje og på soverom i 2.etasje.

Peisovner fremstår i grei stand, det mangler gulvplate på peisovn i stue og fuging av teglstein på soverom må utføres. TGIU

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Peis i ytterste stue – kvittering på montering fra Peis Selskapet

- Innerpipe (opprinnelig) - Her lå rørene i treverket, har hatt Peismester'n til å gjøre dette i forsvarsmessig stand

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

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 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.

Kaldtloft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje.

Befaring ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke, grunnet at loft ikke har gangbart gulv.

Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2

Fuktskjoldene ble ikke fuktmålt, grunnet at loft ikke har gangbart gulv. TGIU

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 iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

TBA:

Veranda på 4m² med adkomst via vaskerom i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp med rekkverkhøyde på 85 cm.

Terrasse på 23m² med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp med rekkverkhøyde på 90 cm.

Balkong på 5m² med adkomst via soverom i 2.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag med rekkverkhøyde på 90 cm. TG2

Grunnet snø og is på befaringsdagen ble ikke terrasser inspisert tilstrekkelig, derfor satt tilstandgrad TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det gjøres oppmerksom på av terrassebord og trekkverket har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold. Det mangler håndrekk på en side i trapp opp til veranda.

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.

7. Våtrom

7.1 Bad i 1.etasje

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: Fliser.
Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 1997 inneholder:

- Dusjkabinett med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- Servantskap med folierte profilerte skuffer og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speilskap.
- Badekar, dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC på sokkel.
- Naturlig avtrekk i tak/himling.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt grei stand, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Hjemmelshaver opplyser om:

- Membran er utført av: Membraner og Takteking AS
- Flis legging er utført av UKB
- Rørleggerarbeid utført av B & O Forberg 1997
- Rørlegger vedr utekran og annet 1998
- Oppgradering Bad 2015

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 7.1.2 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 ikke 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 1997.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1997

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

Det er ikke 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.

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 membranen.

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

Det var ikke mulig å inspisere sluk, da sluk ligger under dusjkabinett og under badekar. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør føres igjennom rørkasse opp 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 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



7.2 Vaskerom i 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malte plater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Vaskerom fra 2003 inneholder:

- Vegghengt vaskekum med ett-greps blandebeholder.
- Varmtvannsbereider. Se punkt 10.2
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Vegger, tak/himlinger fremstår med bruksslitasje og noe skader på vegger. 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 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

21/30

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 ikke 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 2003.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater.

Gulvfliser fremstår med bruksslitasje og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Hjemmelshaver opplyser om:

- På vaskerommet ble det lagt fliser i 2003. Grunn til nye fliser, skyldes brann i vaskemaskinen. Dette ble da en forsikringssak, mye av kvitteringen ble derfor sendt dit.

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 2003

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 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 membranen.

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

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det ligger linoleumsbelegg under støpt gulv og med smøremembran fra 2003.

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom vegg til bad. 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 settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran.

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

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

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

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1997

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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: Malt strie. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Malt furu.

Kjøkken fra 2000 og 2023 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Heltre benkeplate med overlimt vask i kompositt og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplade, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Peisovn.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper (waterguard) på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2

Vegger og tak/himling fremstår i normalt god stand uten noen vesentlige avvik. TG1

Kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men det er sprekk og fuktmerker i bunnplate under kjøkkenvask. TG2

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 sliping og lakkering av tregulv er 10 - 20 år.



9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Eneboligen har ingen rom under terreng kun kjeller med tilgang til krypekjeller. Se punkt 1.2.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Eneboligen har ingen rom under terreng kun kjeller med tilgang til krypekjeller. Se punkt 1.2.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Eneboligen har ingen rom under terreng kun kjeller med tilgang til krypekjeller. Se punkt 1.2.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1997
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 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, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på bad og på toalettrom.
- Sluk i vaskerom og på bad.
- Stoppekran plassert på vaskerom.
- 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 tegn til gammelt avdrypp i servantskap under servant, hjemmelshaver opplyser at dette er gammelt og det har ikke vært tegn til avdrypp i senere tid.
 Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør på vaskerom.
 Hjemmelshaver opplyser om at alt av innvendige rør ble lagt nytt som rør i rør. Stikkledning fra hovedvannledning ble også lagt ny i 1997, utført av B.O Forberg AS.

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.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
 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 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca 2017/2018
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder plassert på vaskerom med sluk i gulv.

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

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom i TEK 10.

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 peisovner i stuer, kjøkken i 1.etasje og i soverom 4 i 2.etasje. Varmekabler i entré, gang og på bad. Panelovner på enkelte rom.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid.

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom vindusspalter, naturlig ventilering på bad og vaskerom. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad.

Kjøkkenventilatoren 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.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1997

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 varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap plassert på vegg på vaskerom i 1.etasje.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 18 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæring på utført el-arbeider i boligen, men hjemmelshaver fremlegger kvitteringer på utført el-arbeider i boligen og hjemmelshaver opplyser at alt ble lagt nytt inklusive hovedstrøm inn til huset i 1997. Noe arbeid er utført ved egeninnsats i ettertid, men alt er godkjent av El-tilsynet etter kontroll i 2022.

Det står eksponerte el kabler over servantskap og bak dør på vaskerom.

Varmtvannsbereider er ikke koblet til en fast koblingsboks med engen servicebryter.

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 elektriske anlegget er kun 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: Utskiifting/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.

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

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

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført ca rundt 1850 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på vegg siden i trapp opp til 2.etasje og på begge sider ned i trapp til matbod. Begge trapper er bratte.

Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om at håndrekke skal monteres før salg.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Var noe vanninntrengning over inngangsdør. Dette er imidlertid tørket og tettet, isolasjon byttet, men noe misfarging i omramming over døra.
- Eldste delene av huset er fra ca. 1850, så noe skjevheter er det i gulv og tak da huset står på gråsetinmur og støtter på fjell.
- Det foreligger en intensjonsavtale (ikke signert) med Hellvik hus om salg av tomter. Denne er det fritt opp til ny eier å reforhandle/videreføre/realisere.
- Amundrudhøgda er eiet av 128/6, men det finnes veirett til 6 andre hus på veien. Veien fungerer som et uoffisielt veilag. Nederst på eiendommen ligger det også en hovedvannledning til Grinda-feltet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Grunnmur har stedvis små sprekker, avskaling av puss og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2. Utvendig drenerings masser er i fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 I boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur og kjeller, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmuren, hvor det ble fuktsøk forhøye fuktverdier på kjellergrunn og noe forhøye fuktverdier i bjelkelaget under boligen. Se også punkt 1.2.
1.2	Krypekjeller Det er synlig fuktinntrenging på deler av gråsteinsmuren. TG2 Det ble utført fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder i bjelkelaget (etasjeskillere) hvor det avdekket høye fuktverdier på 19,6 vekt-%. TG2 Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunn, der krypekjeller har lav takhøyde for å unngå fuktinntrenging i bjelkelaget.
2.1	Yttervegger Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom Ytterkledning på deler av boligen. TG2 På befaringsdagen ble det fuktmålt forhøye fuktverdier på 29.8 vekt-% i vannbrett rett over grunnmur på langsiden av boligen. TG2 Det er stedvis svertesopp på øvrige del av ytterkledningen og ytterkledningen har behov for vask og behandling. Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand.
3.1	Vinduer og ytterdører Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Vinduer og terrassedører har behov for behandling og justeringer i nær fremtid. Innerdører subber noe i karm og innerdører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det mangler gerikter og tak/himlingslister på soverom og vaskerom. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging) Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2 Fuktskjoldene ble ikke fuktmålt, grunnet at loft ikke har gangbart gulv. TGIU
7.1.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt grei stand, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.1.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv Deler av gulvet er mer eller mindre i vater. Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.1.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk Våtromsplater har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det var ikke mulig å inspisere sluk, da sluk ligger under dusjkabinett og under badekar. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det ble ikke foretatt hull boring, da rør føres igjennom rørkasse opp i etasjeskillet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.
7.2.1	Vaskerom i 1.etasje Overflate vegger og himling Vegger, tak/himlinger fremstår med bruksslitasje og noe skader på vegger. TG2
7.2.2	Vaskerom i 1.etasje Overflate gulv Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater. Gulvfliser fremstår med bruksslitasje og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.2.3	Vaskerom i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.
8.1	Kjøkken Kjøkken Det er ikke montert vannstopper (waterguard) på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2 Kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men det er sprekk og fuktmerker i bunnplate under kjøkkenvask. TG2
10.5	Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad.
Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250014	
Selger 1 navn	
Roy Arne Oskarsen	
Gateadresse	
Amundrudhøgda 3	
Poststed	Postnr
EIDSVOLL VERK	2074
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	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	28
Antall måneder	0
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	Storebrand
Polise/avtalnr.	4104870

Document reference: 1206250014

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: RAO

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	UKB fliser og B.O.Forberg rørleggerarbeid i 97/98
Arbeid utført av	B.O Forberg AS

Filer

[Punkt 7 - oppgradering bad 2015.pdf](#)

[Punkt 7 - Membran & fliser.pdf](#)

[Punkt 7 - rørlegger.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Membran & Taktekking AS la ny membran i 1997
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Alt ble byggemeldt hos kommunen, sammen med utbyggingen/ending av huset
-------------	---

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av innvendige rør ble lagt nytt som rør i rør. Stikkledning fra hovedvannledning ble også lagt ny i 1997.
Arbeid utført av	B.O Forberg

Filer

[Punkt 7 - rørlegger.pdf](#)

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

Beskrivelse	Var noe vanninntrengning over inngangsdør. Dette er imidlertid tørket og tettet, isolasjon byttet, men noe misfarging i omramming over døra.
-------------	--

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

Beskrivelse	Eldste delene av huset er fra ca. 1850, så noe skjevheter er det i gulv og tak da huset står på gråsteinmur og støtter på fjell.
-------------	--

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt ble lagt nytt, inklusive sikringsskap og hovedstrøm inn til huset i 1997. Noe arbeid er utført ved egeninnsats i ettertid, men alt godkjent av EI-tilsynet etter kontroll i 2022.
Arbeid utført av	Dal Elektriske AS

Filer

Punkt 11 - elektrisk anlegg.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

Full kontroll fra Eitilsynet i 2022, hvor alt ble godkjent med unntak av en jordfeil i bryggerhuset, som ble rettet av Sigvartsen Elektro.

Filer

Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilbygg og ombygging utført av 3 Byggmester AS i 1997. Innvendig arbeid utført ved egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Paneling, nytt tak på låve, ombygging av grillstue samt oppsett av vedbod utført ved egeninnsats.

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

Deler av huset og nytt bad ble bygget ut i 1997/98, utført av Kristiansen & Nilsen AS.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Alt ble byggemeldt til Kommunen av Entreprenøren.

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

Beskrivelse

Det foreligger en intensjonsavtale (ikke signert) med Hellvik hus om salg av tomter. Denne er det fritt opp til ny eier å reforhandle/videreføre/realisere. Eiendommen ligger innenfor sentrumsringen, og er avsatt til boligformål.

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

Beskrivelse

Foreligger ikke ferdigattest da det ikke var vanlig på den tiden.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Amundrughøgda er eiet av 128/6, men det finnes veirett til 6 andre hus på veien. Veien fungerer som et uoffisielt veilag. Nederst på eiendommen ligger det også en hovedvannledning til Grinda-feltet.

Document reference: 1206250014

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

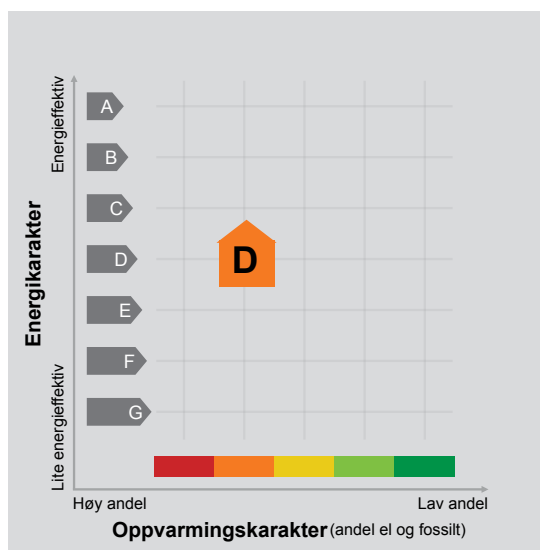
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Oskarsen	5d46d632951962048b96a8 61aee01fdec3ae1d13	11.03.2025 08:03:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1206250014

- 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	Amundrudhøgda 3
Postnummer	2074
Sted	EIDSVOLL VERK
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151600832
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77512
Dato	10.02.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 36 420 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:

32 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 002 liter ved

Nabolagsprofil

Amundrudhøgda 3 - Nabolaget Amundrud/Sagmoen - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Øvre Grindaveg Linje 432	2 min
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	19 min
Oslo Gardermoen	19 min

Skoler

Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	20 min
Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	26 min
Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	6 min
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 645 elever, 30 klasser	11 min
Eidsvoll videregående skole 700 elever	17 min
Hoppensprett vgs Jessheim	17 min

Ladepunkt for el-bil

AMFI Eidsvoll	17 min
---------------	--------

«På bygda, men nært alt...»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

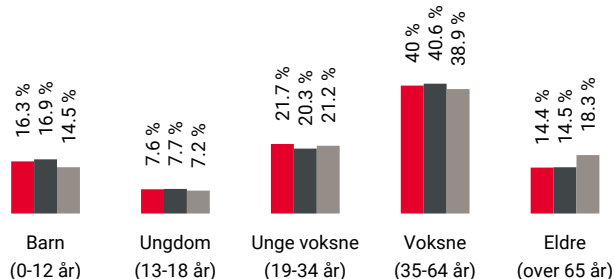
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Amundrud/Sagmoen	2 464	1 087
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bønsmoen barnehage (1-5 år) 147 barn	19 min
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	4 min
Steinerbarnehage Veslebrunen (0-5 år) 30 barn	5 min

Dagligvare

Spar Råholt Post i butikk, PostNord	13 min
Coop Extra Råholt	17 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽ Råholt ungdomsskole	9 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, sandhåndball	0.7 km	
⚽ Råholthallen	11 min	🚶
Aktivitetshall	0.9 km	
🚴 MOVA Eidsvoll	17 min	🚶
🚴 Fitnesspoint Råholt	18 min	🚶

Boligmasse

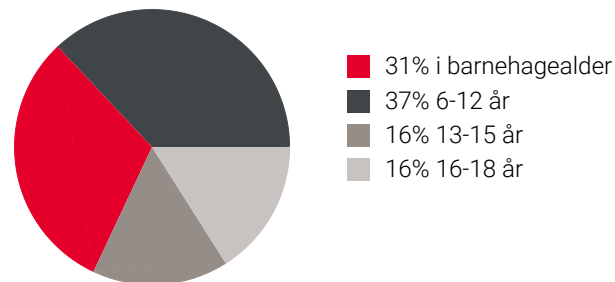


- 36% enebolig
- 19% rekkehus
- 25% blokk
- 20% annet

Varer/Tjenester

📦 AMFI Eidsvoll	17 min	🚶
📦 Vitusapotek Råholt	17 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

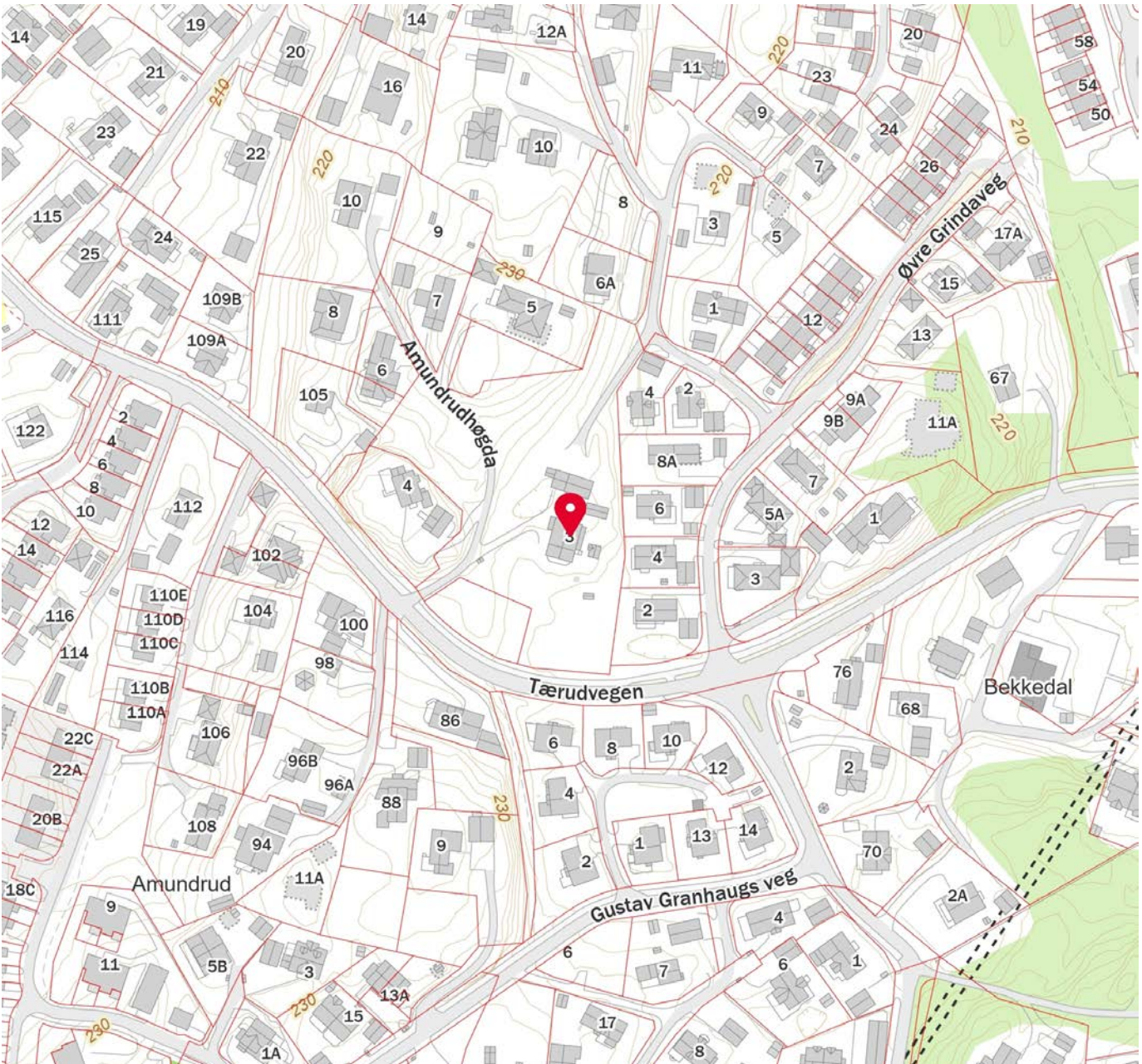
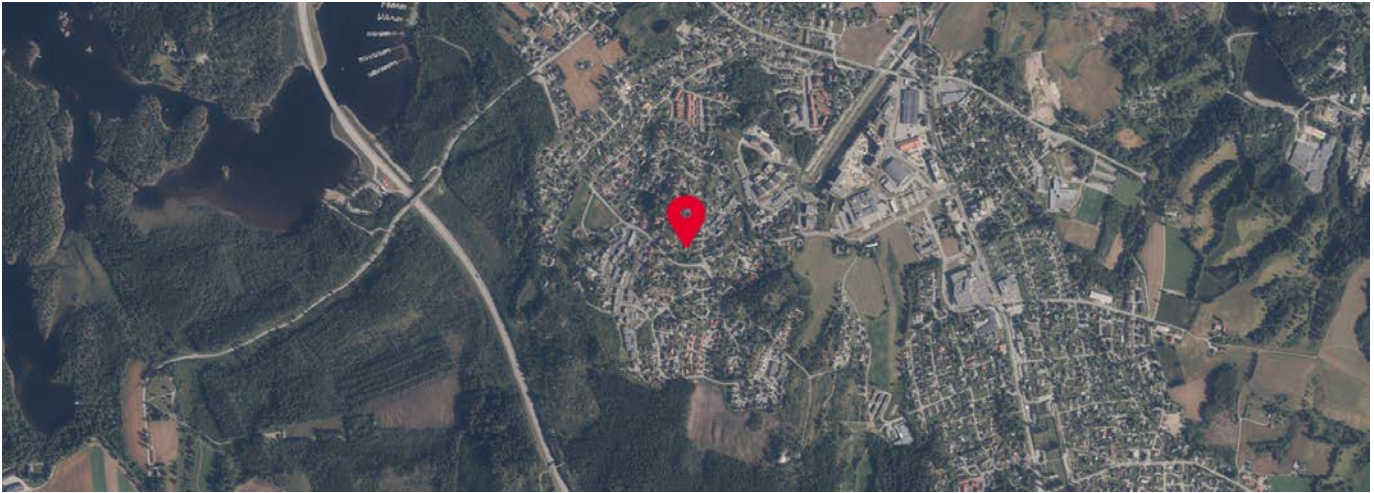



0% 43%

- Amundrud/Sagmoen
- Råholt
- Norge

Sivilstand

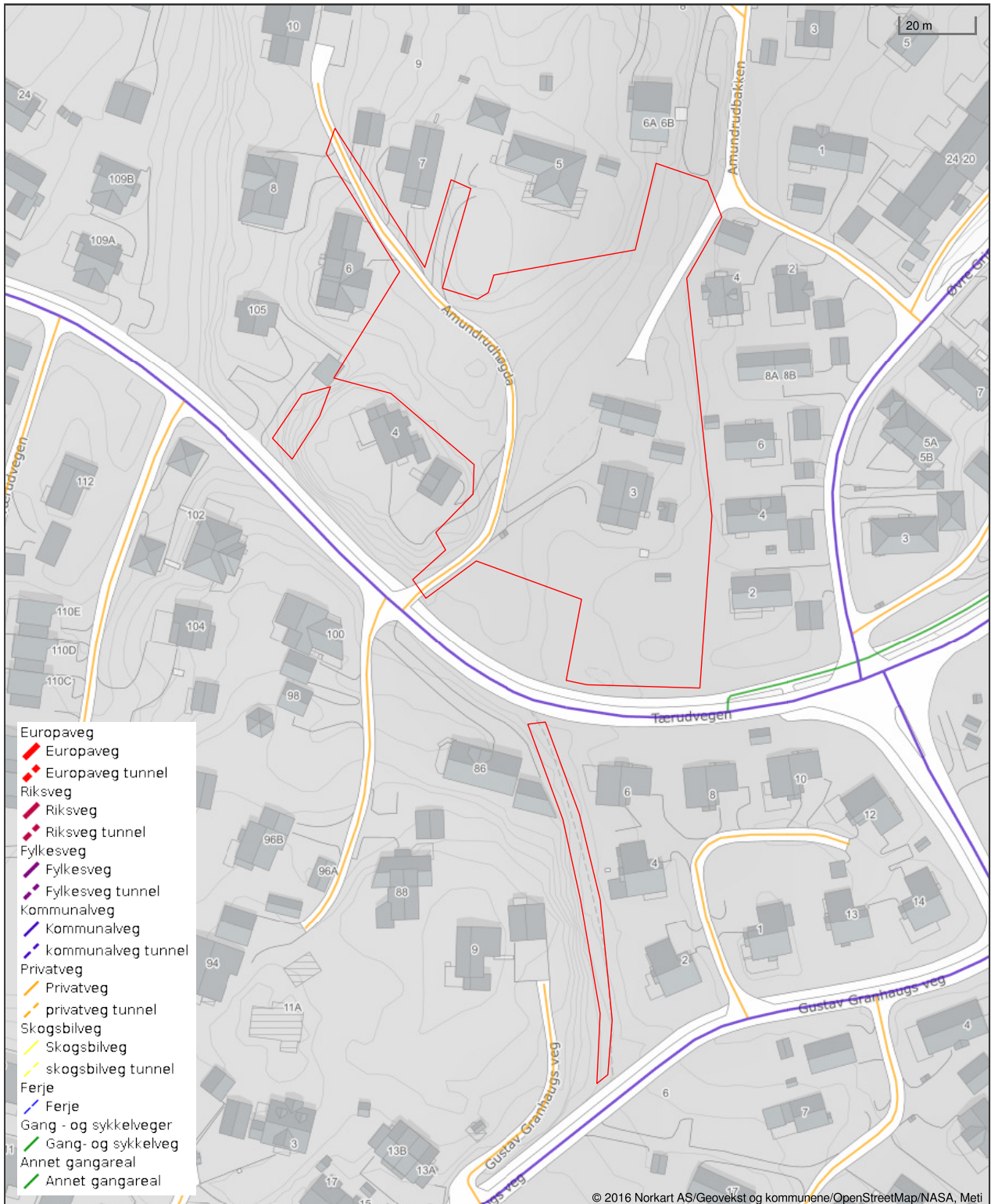
		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



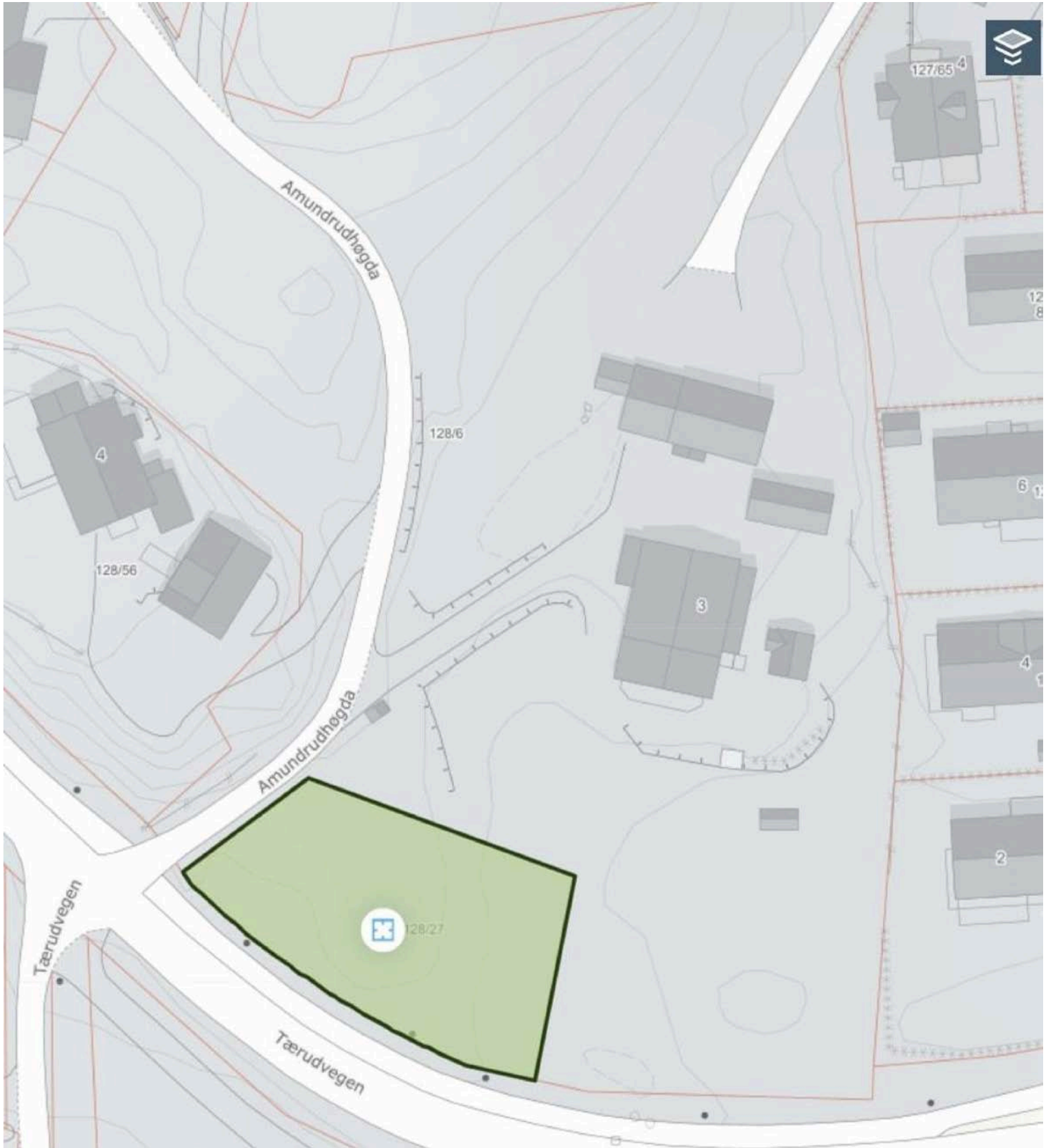
 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 128/6//



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

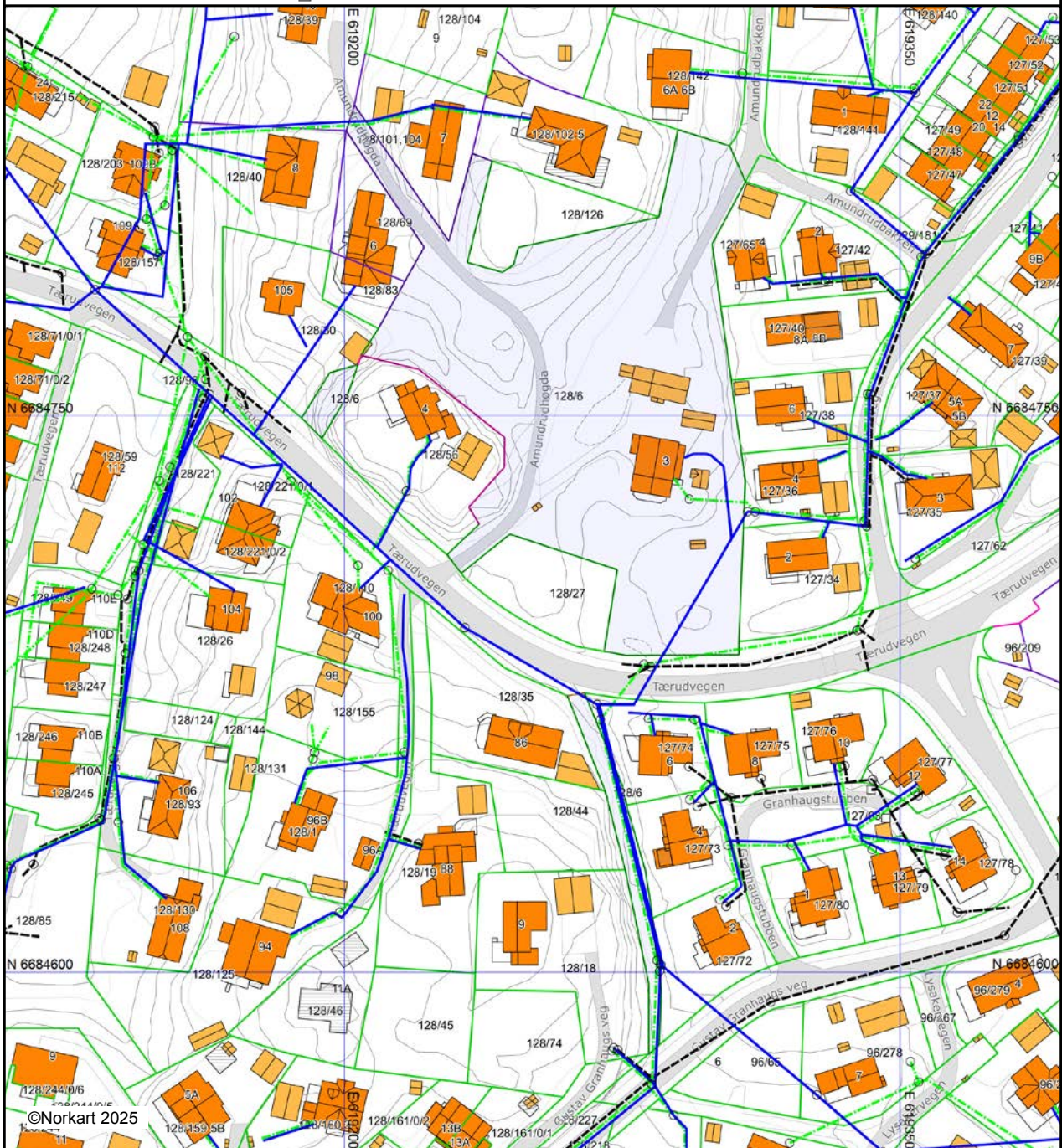
Grunnkart

Eiendom: 128/6
Adresse: Amundrudhøgda 3
Dato: 07.02.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usikker nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	Vannledning
Overvannsledning	Kum	Hydrant	Spillvannsledning
Avløp felles	Sluk		

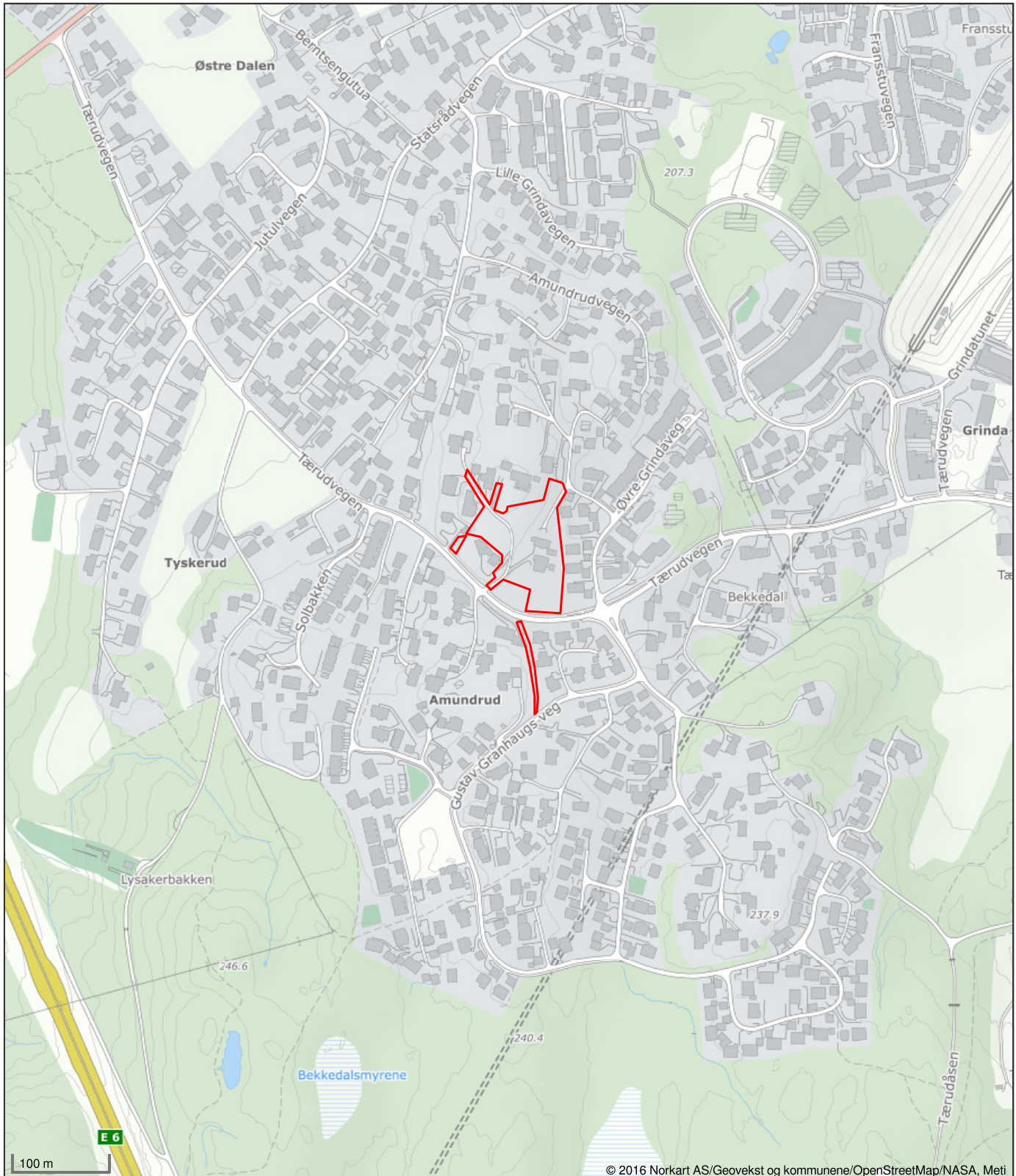


©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrer. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Oversiktskart for eiendom 3240 - 128/6//



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.



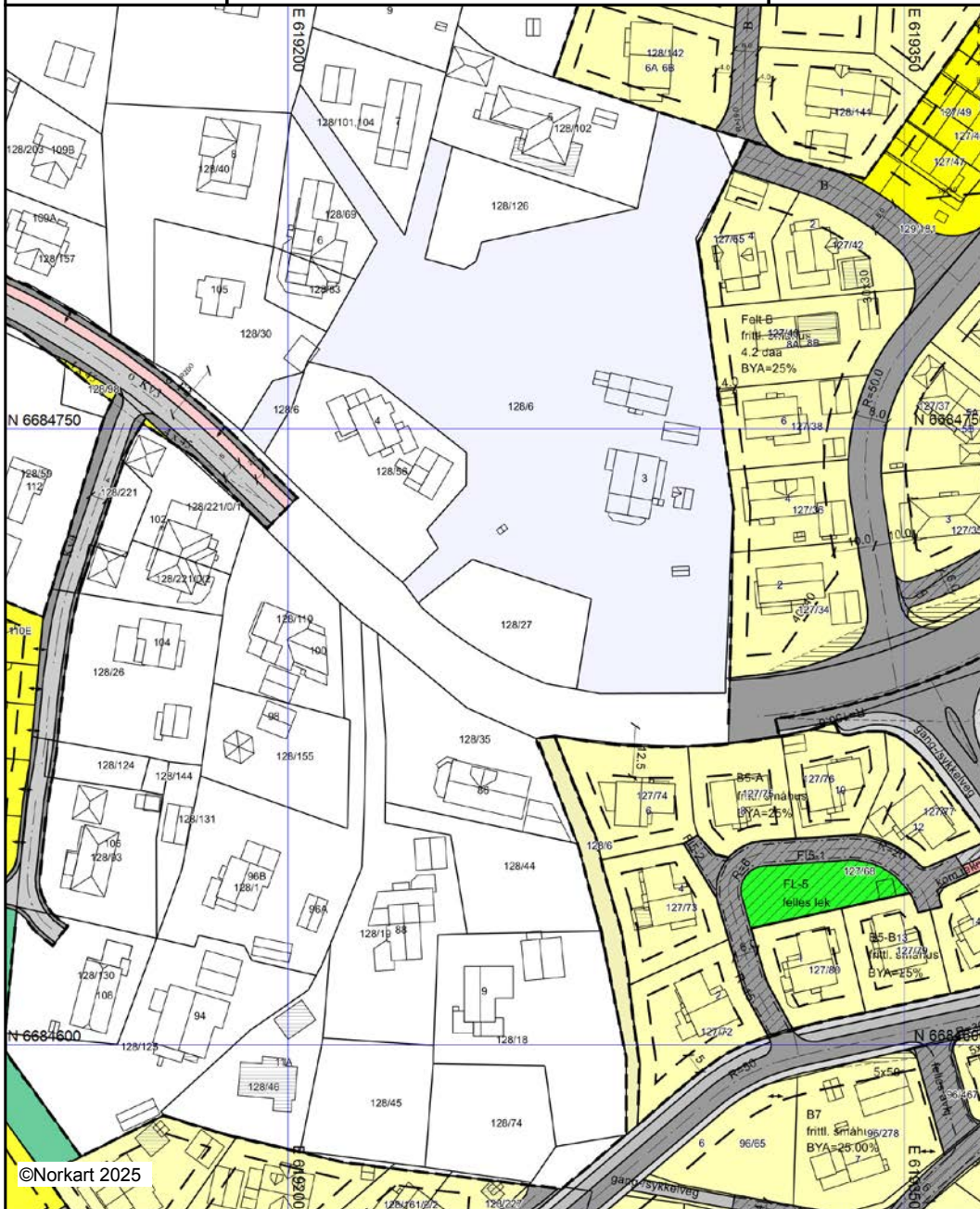
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 128/6
Adresse: Amundrudhøgda 3
Utskriftsdato: 07.02.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



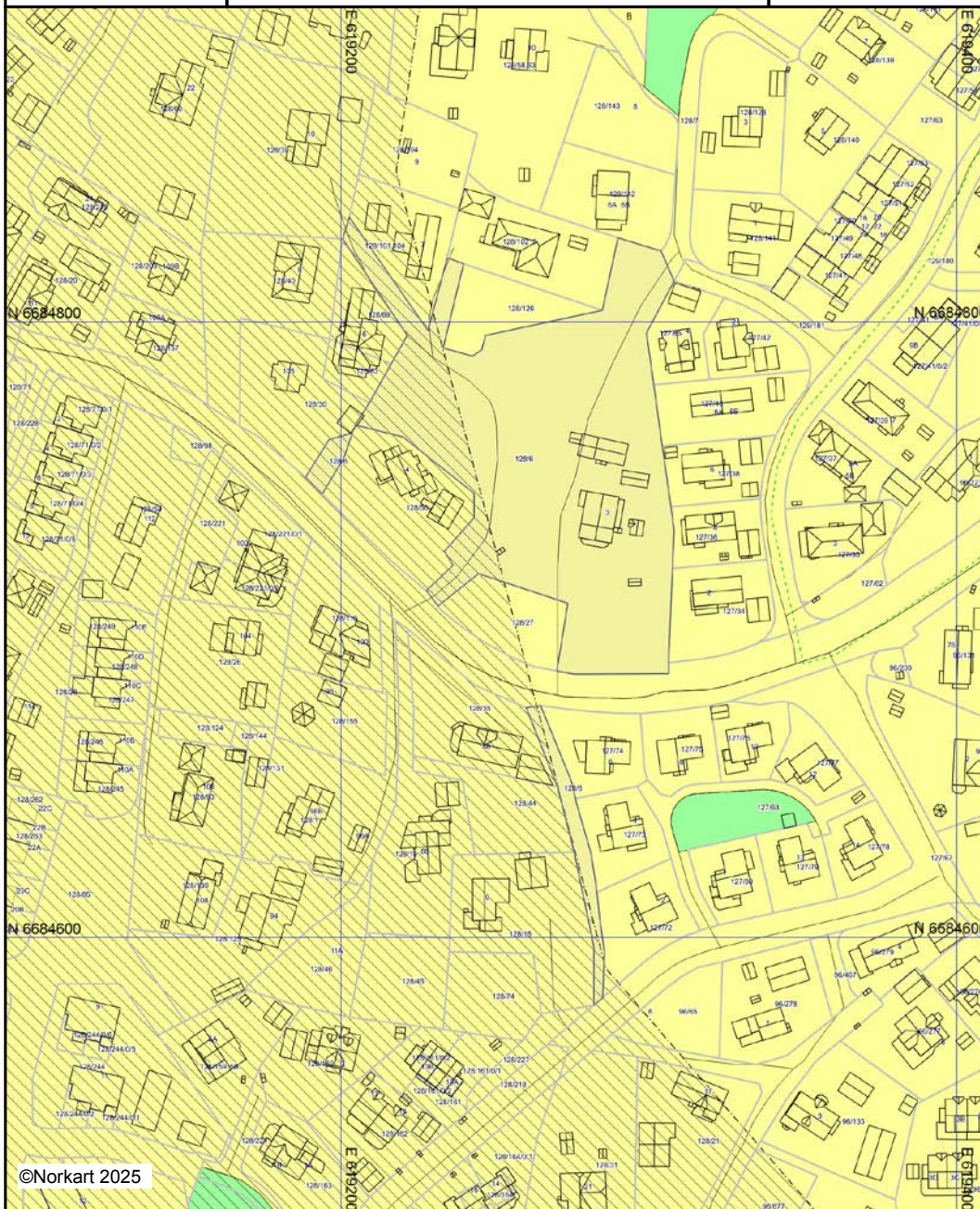
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 128/6
Adresse: Amundrudhøgda 3
Utskriftsdato: 07.02.2025
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
-  Boligbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende



Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann







Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Jernbane tunnel - nåværende



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 07.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	128	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Amundrudhøgda 3, 2074 EIDSVOLL VERK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.04.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	1 868 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	
Delareal	8 554 m ²		
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	a_B	
Delareal	430 m ²		
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	Se detaljregulering	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023705700
Navn	Grinda, Sagmoen øst
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.07.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/223/023705700.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn Felt B
Id	023710500
Navn	Granhaugåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.03.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/486/023710500.pdf
Delarealer	Delareal 405 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B5
Id	023710501
Navn	Granhaugåsen, gbnr. 127/1
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.11.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/416/023710500.pdf
Delarealer	Delareal 18 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B5-A

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

”GRINDA”, SAGMOEN ØST

- Planen er datert: 19.05.1984
- Bestemmelsene er datert: 11.12.1984, sist rev.: 22.04.1986
- Vedtatt i kommunestyret: 01.07.1985

§ 1

a. Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser.

b. Bebyggelsens art og karakter skal bestemmes gjennom bebyggelsesplaner, som skal utarbeides for hver utbyggingsetappe og være godkjent av bygningsrådet før søknad om byggetillatelse kan behandles.

c. Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, byggegrenser, husplassering, garasjer, biloppstillingsplasser, avkjøringer veger, stier, lekeplasser og evt. antyde plassering av boder, tørkestativ og skjermer.

d. Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av husplassering, samt hvorledes tomten tenkes planert med skråninger og forstøtningsmurer påført. Plassering av dobbelt garasje skal være vist selv om denne ikke skal oppføres samtidig med huset.

§ 2

Tomter for frittliggende bolighus.

a. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer pluss kjeller med grunnmurshøyde på inntil 70 cm over terreng. Det kan for én-etasjes hus tillates innredet underetasje og loft i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b. Når det er vist i bebyggelsesplanen kan frittliggende bolighus ligge nærmere nabogrense enn fastsatt i bygningslovens § 70 nr. 2. og byggeforskriftenes kap. 26.11.

forts.

c. Bebygd areal på hver enkelttomt må ikke overstige-25 % av tomtens totale areal.

d. Garasjer kan bare oppføres i en etasje med største grunnflate 50 m². Det skal avsettes plass til min. 2 biloppstillingsplasser på egen tomt ekskl. garasje.

§ 3

Tomter for rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse.

a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller med grunnmurshøyde på inntil 70 cm over terreng. Det kan for én-etasjes hus tillates innredet underetasje eller loft i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b. Når det er vist i bebyggelsesplanen kan bolighus ligge nærmere nabogrensen fastsatt i bygningslovens § 70.2, og byggeforskriftenes kap. 26.11.

c. Den enkelte tomt må ikke ha bebygget areal som overstiger 35 % av tomtens areal.

d. Hvor terreng forholdene tillater det, kan eft. samtykke av bygningsrådet oppføres terrassert bebyggelse.

e. Garasjer og biloppstillingsplasser kan utføres som fellesanlegg eller for hver boligenhet. Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet inkl. garasje når parkering skjer på tomta. Ved felles parkeringsanlegg, skal det beregnes 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet inkl. garasje.

§ 4

Friområde.

Innen området er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse. Bygningsrådet kan dog etter skjønn tillate bebyggelse for fritids- og rekreasjonsbehov, - samt trafo.

§ 5

Fellesarealer.

a. Det skal være minst 1 sandkasse pr. 25 boligenheter, og avstanden til/fra ytterdør bør ikke overstige 50 m. Plasseringene og arealets størrelse vil bli fastsatt gjennom bebyggelsesplanene.

b. Utbyggeren (tomteselgeren) skal opparbeide lekeplasser og andre fellesareal i takt med den øvrige utbygging, etter plan som er godkjent av Eidsvoll kommune. Disse arealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse blir gitt. Beboerne skal utføre vedlikehold.

c. Felles avkjørsel A og B er avsatt i planen og skal opparbeides og vedlikeholdes av brukerne av veggen. Felles avkjørsel A, er felles for gnr.95 bnr.123, og eventuelle parseller av denne.

Felles avkjørsel B, er felles for følgende:

- Alle parseller av gnr.128 bnr.7 som i bebyggelsesplan for Amundrud får adkomst til denne.

- Eiendommene gnr./bnr. 128/43,128/48,128/58,63 og eventuelle parseller av disse.

- Eventuelle fremtidige parseller av eiendommen gnr.128 bnr.6, samt de eiendommene som i dag har adkomst til Tærudvegen over nevnt eiendom. Dette må i tilfelle fastsettes gjennom reguleringsplan for nev eiendom.

- Eventuelle parseller av "Grinda" felt R, som i bebyggelsesplan adkomst til denne.

For eiendommene gnr./bnr. 127/13, 127/28, 127/28 og 127/32 er avsatt felles avkjørsel til veg C1 da eks. avkjørsel til Tærudvegen stenges.

§ 6

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal kunne godkjenne fargen på bygninger, gjerder, boder (også takflater), og se til at bygningenes form og synlige materialer harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng/vegetasjon forøvrig, jfr. bygn.lovens § 74 nr. 2

b. Hver tomteeier må påse at de ubebygde deler av deres eiendom .gis en tiltalende for og behandling.

c. Ingen tomt må beplantes på en måte som virker sjenerende for trafikken, jfr. veglovens § 29 og 31.

d. Verdifull eksisterende vegetasjon bør søkes bevart og innpasset i bebyggelsen.

e. Bygningene skal ha saltak eller valmet tak.

f. Parkeringsplasser, gangveier og lekeplasser skal opparbeides av utbyggeren samtidig med hovedvegnettet.

g. Arealet innenfor frisiktlinjene må ikke bli brukt slik at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret. Maksimal vegetasjonshøyde 0,5 m jfr. vegloven. Gjerder må være åpne for gjennomsyn.

h. Adkomst fra offentlig veg skal ha slik beliggenhet og utforming at inn- og utkjøring kan skje tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel, jfr. veglovens § 29, 31.

i. Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 m fra tomtegrense mot veg, og med snuplass på egen tomt. Vender åpningen ikke mot veg, kan bygningsrådet godkjenne plassering av frittliggende garasje med avstand minst 2 m fra tomtegrense mot kommunal veg, d.v.s. nærmere vegg grunn enn planens byggegrensler viser. Bygningen skal ikke ha dør- eller vindusåpning i vegg mot veg.

j. Sokkelhøyden og gesimshøyden på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

k. Bygningsrådet skal kunne godkjenne gjerder/skjermer. Godkjenning skal gjelde materiale, konstruksjon, utforming, høyde og farge. Forøvrig kan på den ubebygde del av tomten oppføres overdekninger, terrasser, balkonger, pergolaer etc. når det er godkjent av bygningsrådet.

§ 7

I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven, bygge forskriftene og

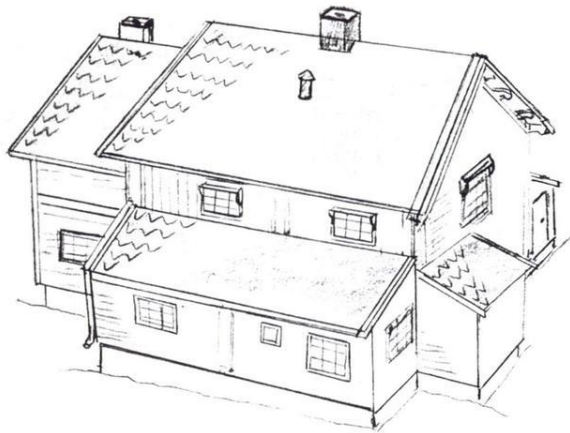
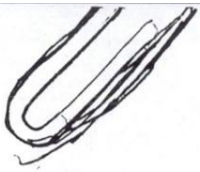
Eidsvoll kommunes vedtekter til bygningsloven.

§ 8

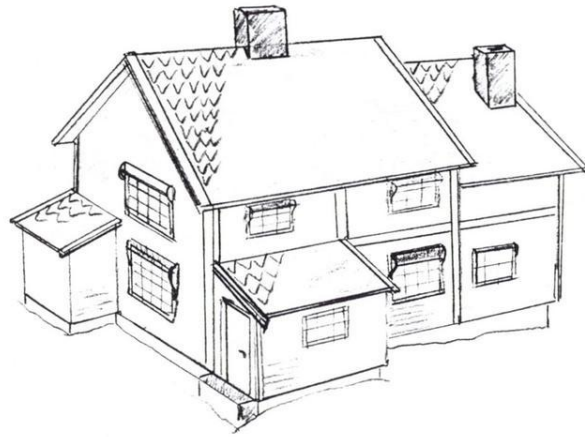
Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller reguleringsbestemmelsene.

§ 9

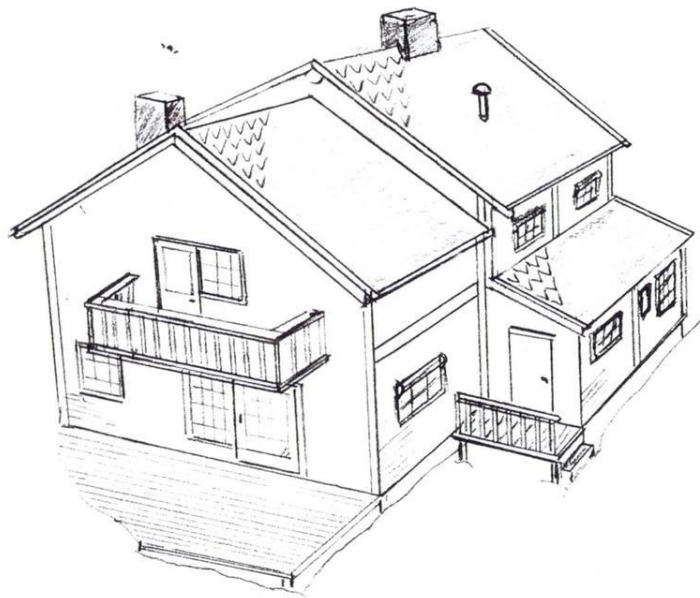
Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, godkjennes av bygningsrådet, innen rammen av bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene for Eidsvoll kommune.



NORD

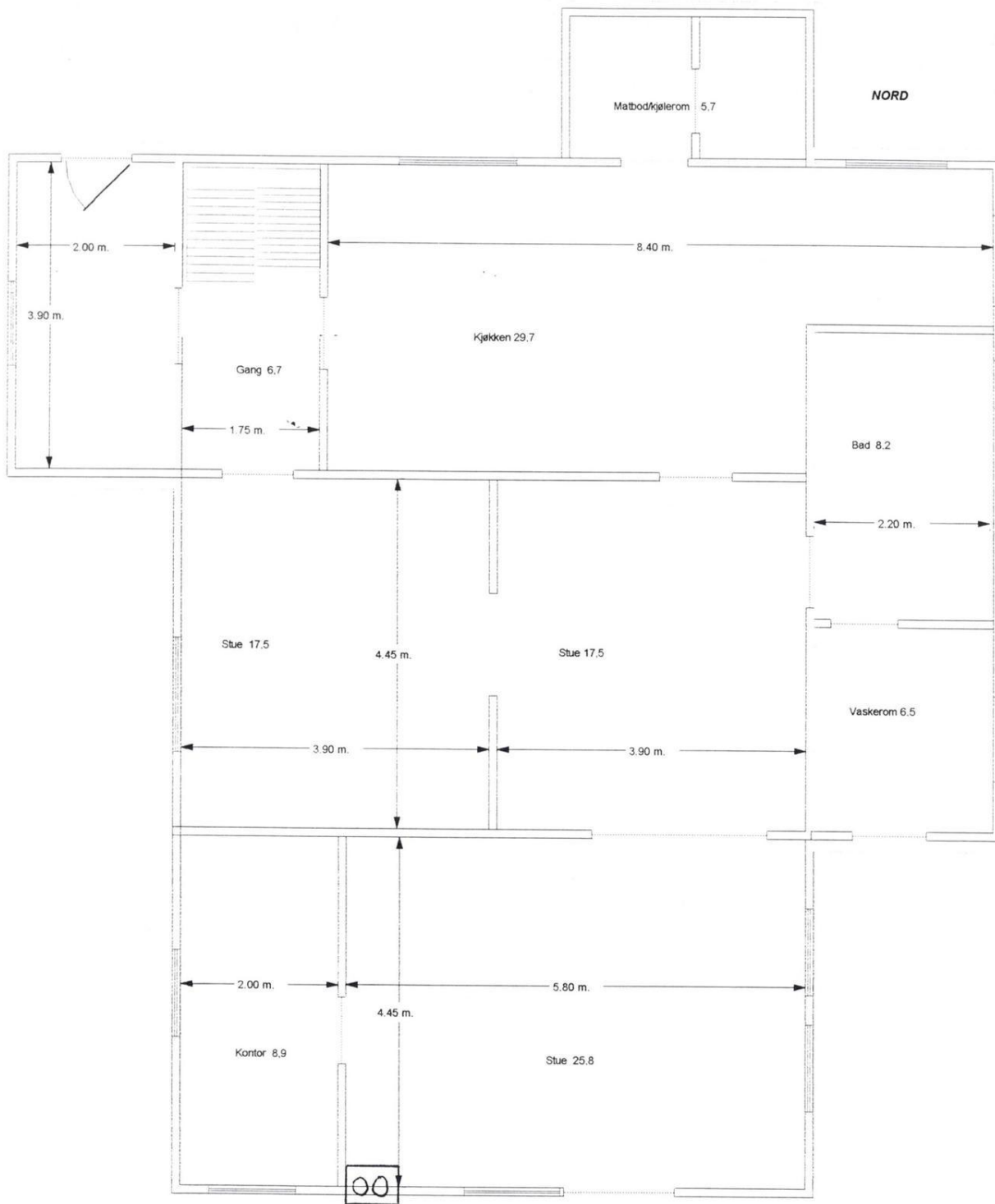


NORD

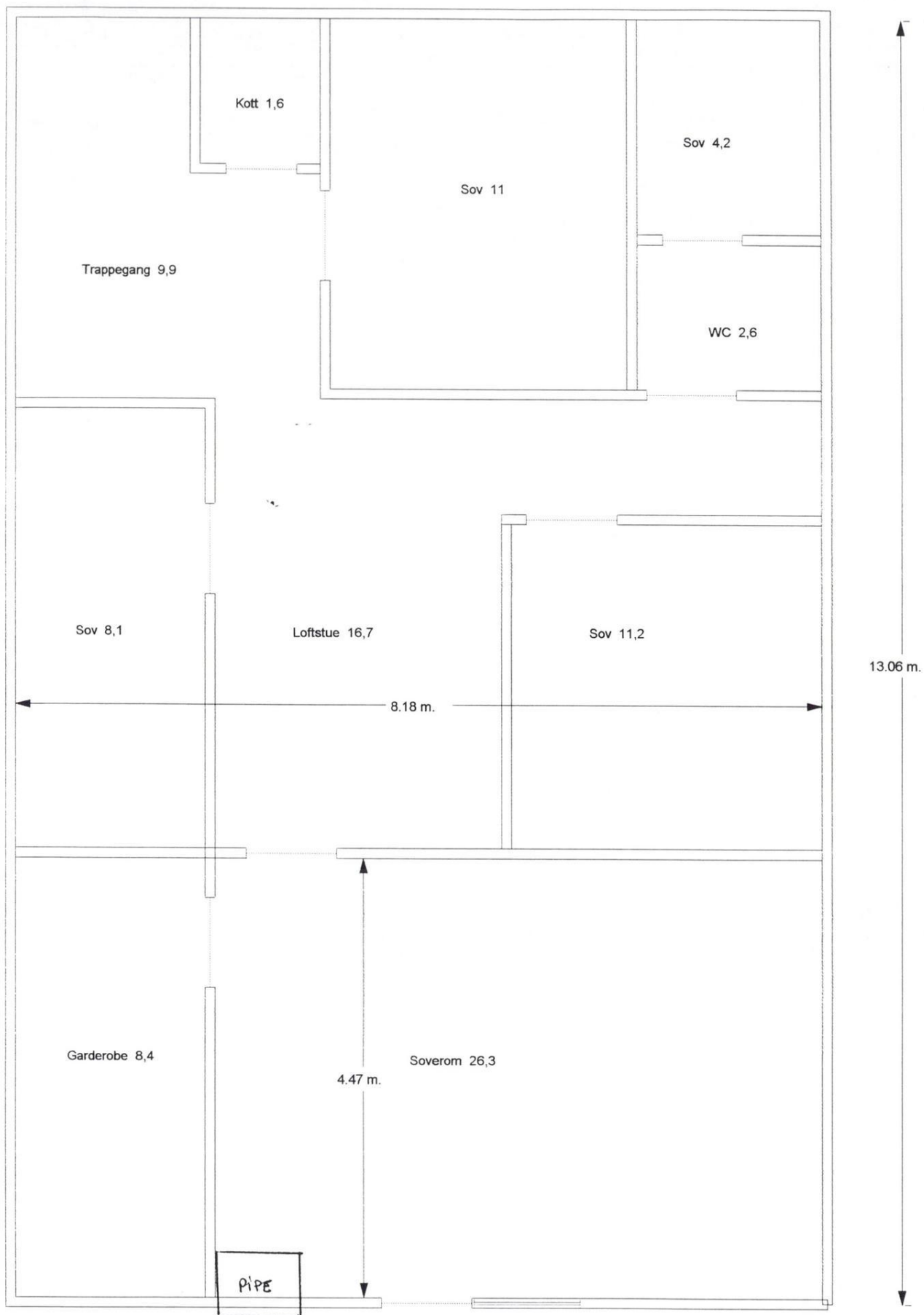


NORD

1. ETG

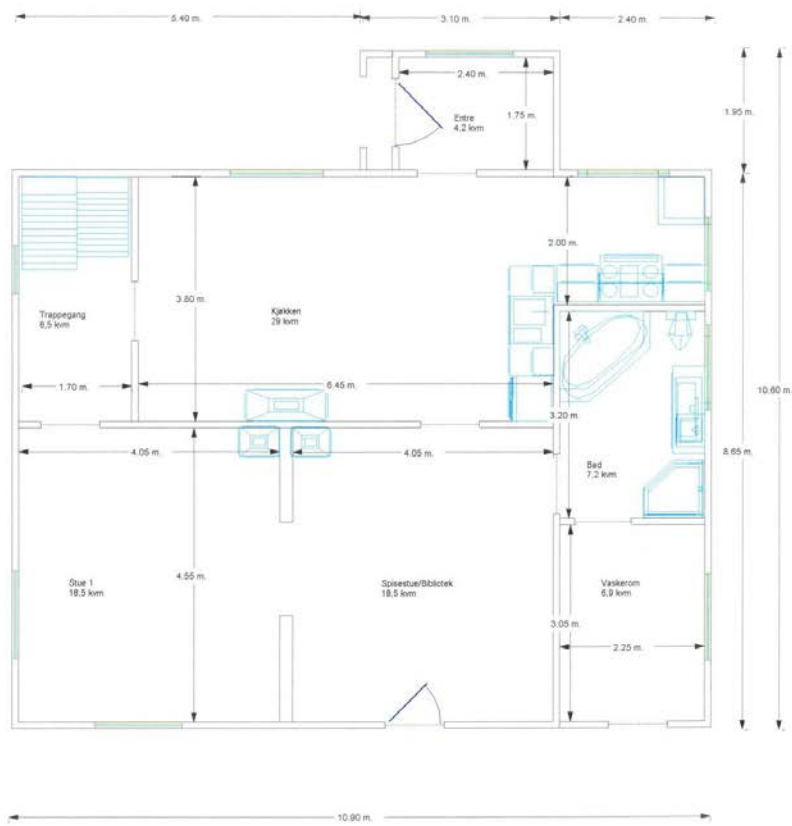


2. ETG.



1. etasje etter påbygg

Nord



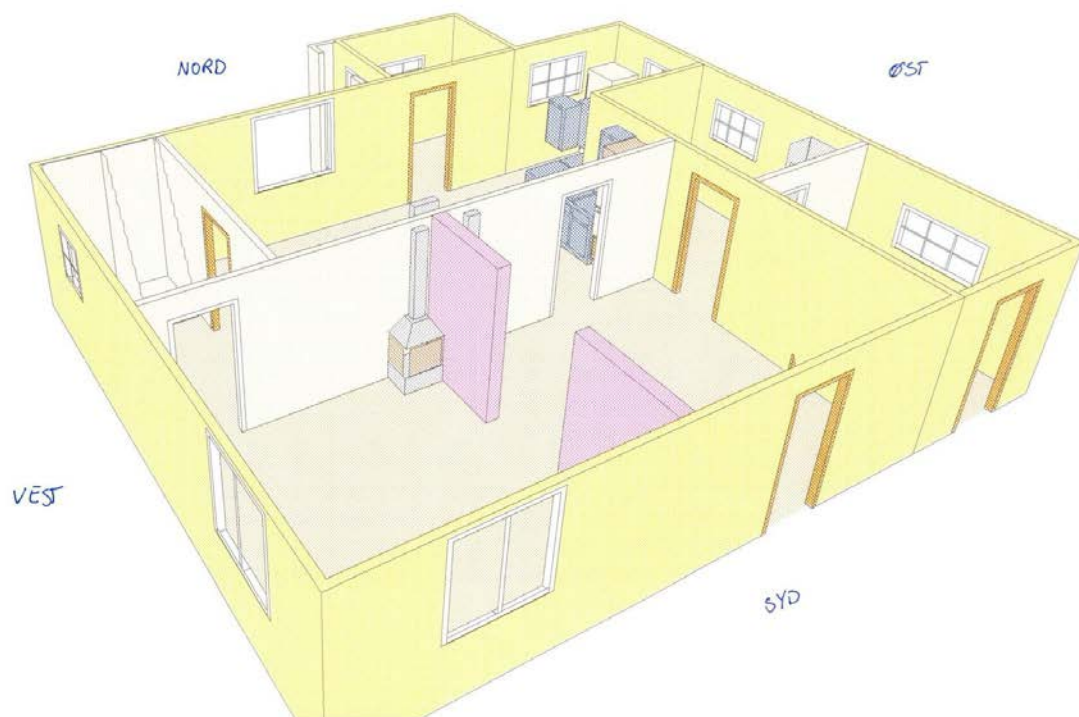
Syd

1. etasje før påbygg

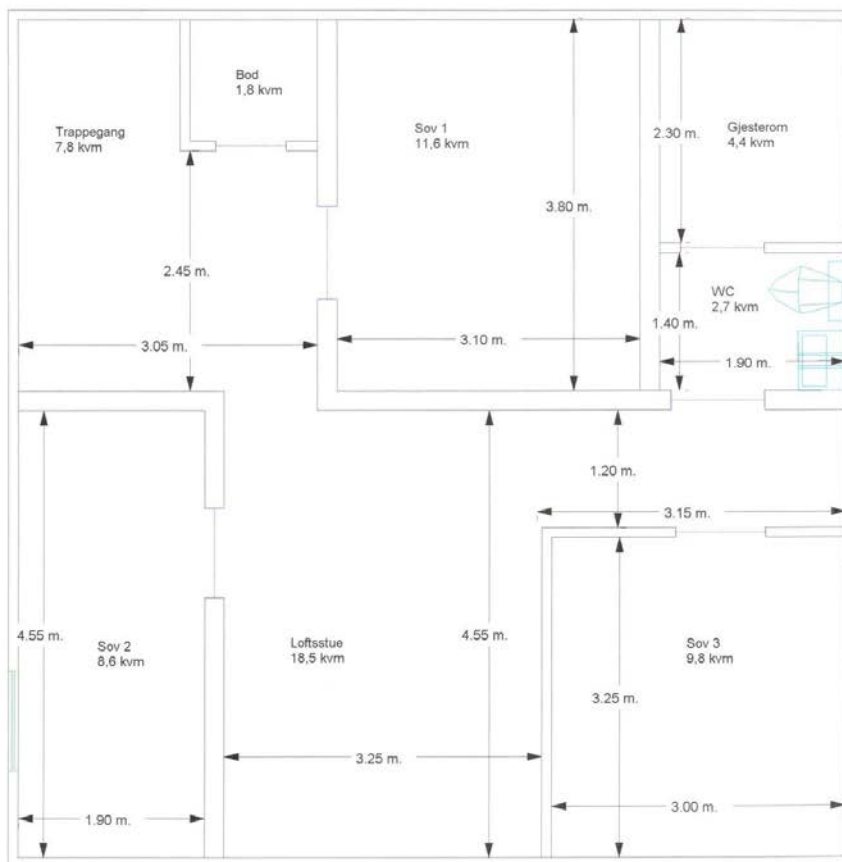
NORD



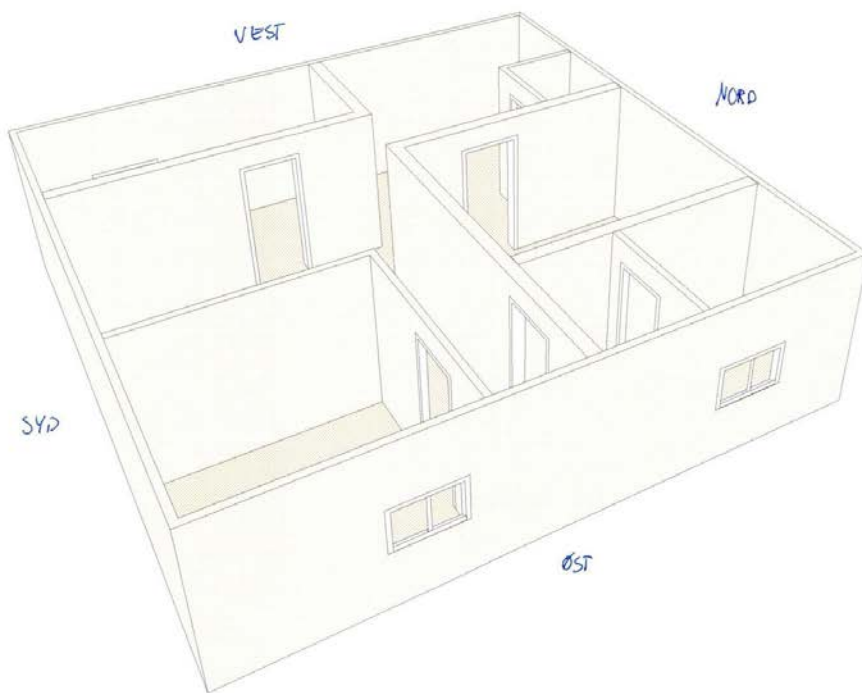
ROMPLAN 1. ETG



2. etasje
Nord



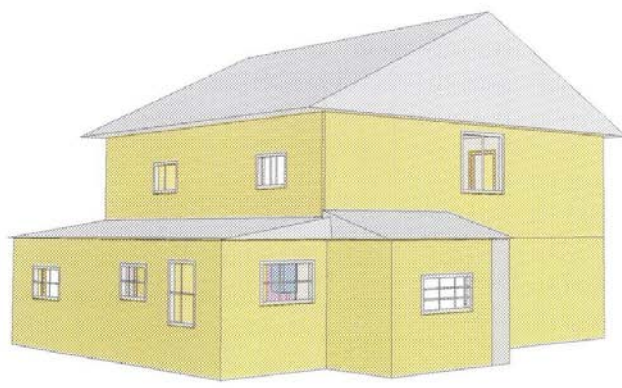
ROMPLAN 2. ETG.





NORD

VEST



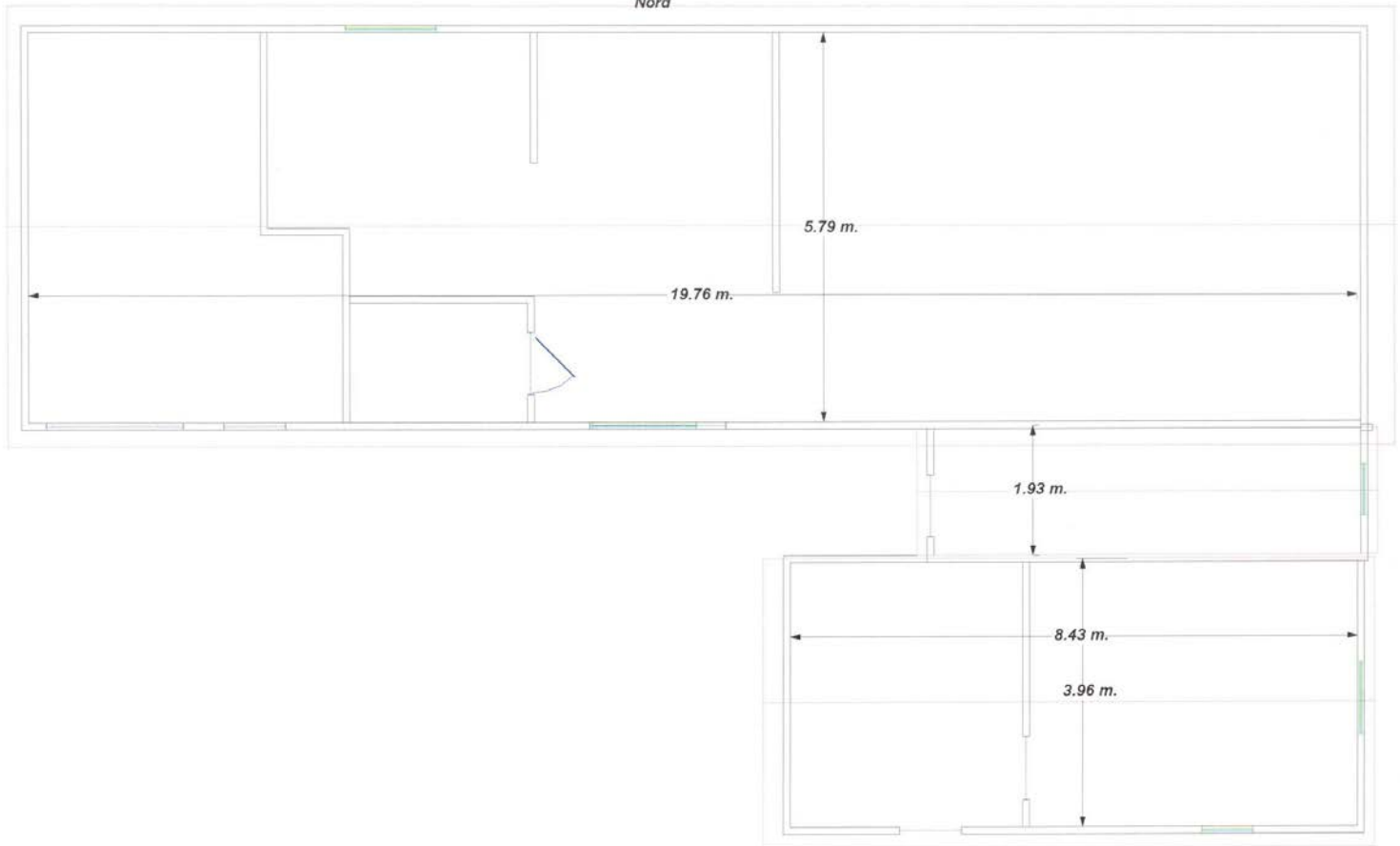
ØST

NORD

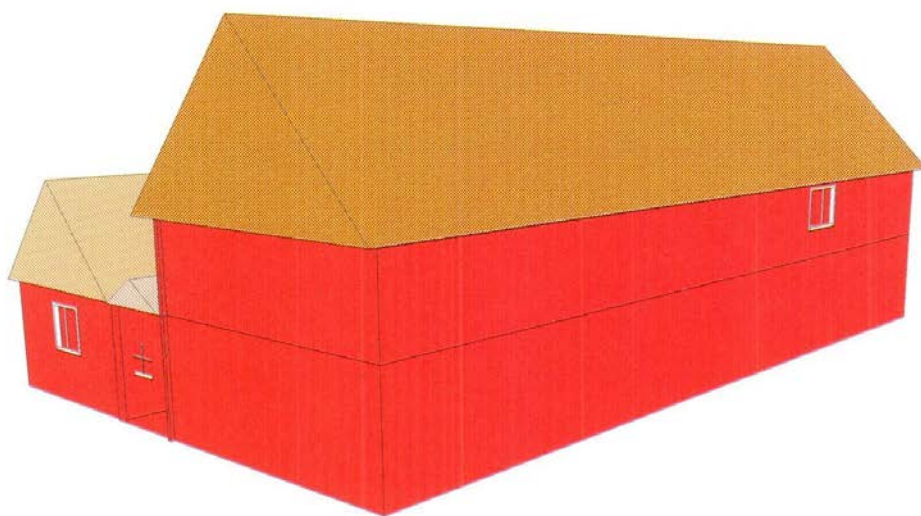


LÄVE FÖR RIVNING

Nord

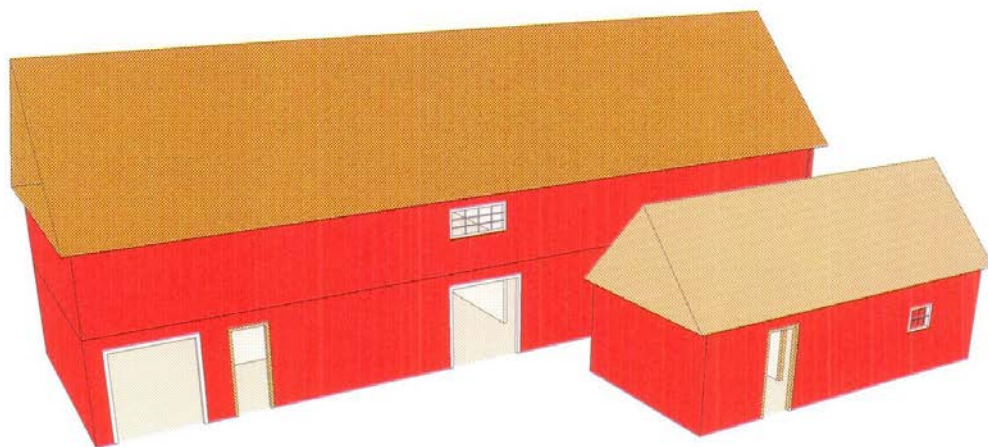


LÄVE FOR RIVING



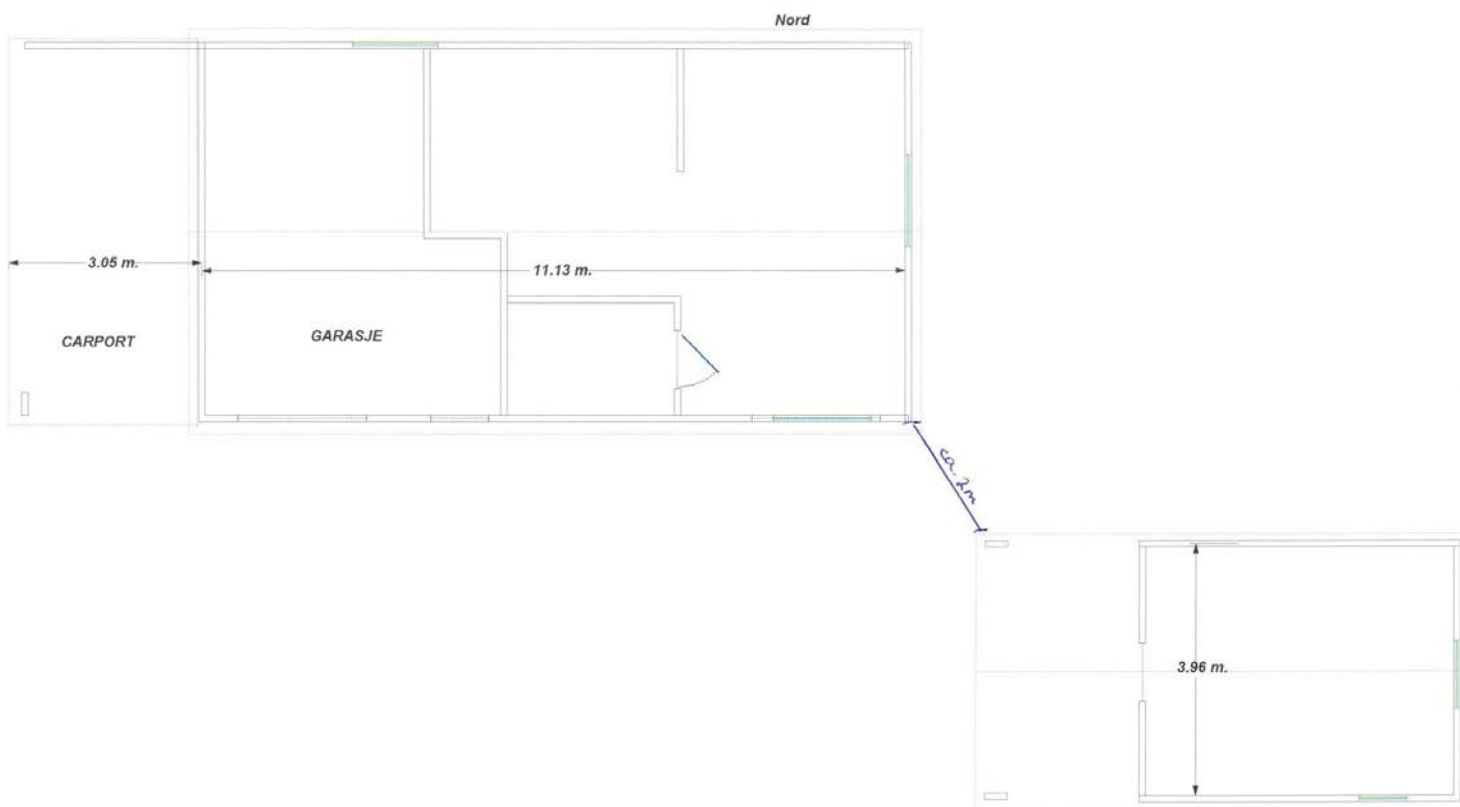
NORD

LÄVE FÖR RINGE

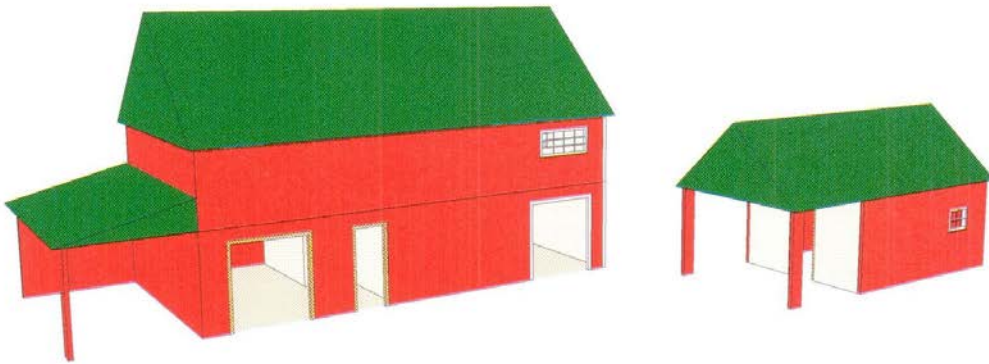


SYD

LÅVE ETTER RIVING



ETTER RIVING
NORD



SYD



NORD



EIDSVOLL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Vår dato	Vår ref.	Ark.gr.
12.11.97	97/005069/004/ESA	PGB128/6
		S L42
Deres dato	Deres ref.	Organisasjonsnr.
		964 950 113

DIREKTE TELEFONNR. TIL TEKNISK ETAT: 63 96 11 50
TELEFAX TEKNISK ETAT : 63 96 12 35

Roy Oskarsen
Amundrudhøgda 3

2074 EIDSVOLL VERK

SAKSBEHANDLER: E.Sandland

PLANUTVALGET REFERATSAK

SAKEN GJELDER: Tilbygg.bolig.

STED: Amundrudhøgda 3 GNR. 128 BNR. 6

SØKER: Roy Oskarsen
Amundrudhøgda 3, 2074 Eidsvoll Verk

BYGGHERRE: Roy Oskarsen

ANSVARSHAVENDE: Sten Erik Nilsen
Fossumvn. 200, 0985 Oslo

UREGULERT OMRÅDE. AVLØP: komm. VANN: komm. BRA: 01-42m²
02-30m²

SØKNAD MOTTATT: 10.09.97

Byggemeldingen er behandlet. Før byggetillatelse kan gis, må følgende være ordnet:

1. Det må leveres målsatt snittegning. Det må også leveres nærmere redgjørelse(eventuelt vises på tegning) om opplagerpunkter og lysåpninger for bjelkelag og dragere.
2. Takkonstruksjoner/limtrekonstruksjoner levert av godkjent produsent, eller dimensjonert og utført etter NBI's byggdetaljblad, godkjennes ved henvisning. For andre konstruksjoner må det innsendes beregninger/tegninger for godkjenning.
3. Det bes om bekreftelse på at fundamentering og frostisolering utføres forskriftsmessig. Henvisning til NBI's-byggdetaljblad vil eksempelvis godtas.
4. Alle naboer må varsles om byggearbeidet. eventuelt må det oppgis grunner for at alle naboene ikke er varslet.

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.

EIDSVOLL KOMMUNE

5. Bygningkontoret minner om at planutvalget referatsak av 16.04.97 ikke er besvart fra byggherre. Det bes derfor om at dette gjøres.
6. Det må bekreftes at eksisterende bolig og planlagt tilbygg tilsammen er en boenhet.

Før arbeidet påbegynnes, må følgende forhold være ordnet:

-Sten Erik Nilsen må dokumentere sine kvalifikasjoner før han eventuelt kan godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet.

Forøvrig bemerkes:

- A. Pipe forutsettes plassert på innside av vegg (ihenhold til fasadetegning) og forutsettes utført forskriftsmessig.
- B. Kryprom forutsettes utført i henhold til byggeforskriftens krav. For utførelse vises det til NBI's-byggdetaljblad eller tilsvarende løsning.
- C. Vinduer må tilfredstille byggeforskriftens krav til varme og tetthet.
- D. Bygningkontoret skal ha melding når byggearbeidet er ferdig.


A. Skogholt
plan- og bygningssjef

Kopi:
Ansvarshavende
Komm.ing.



EIDSVOLL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Vår dato
16.04.97

Vår ref.
96/005954/003/HS

Ark.gr.
PGB128/6

Deres dato

Deres ref.

SL42
Organisasjonsnr.
964 950 113

DIREKTE TELEFONNR. TIL TEKNISK ETAT: 63 96 11 50
TELEFAX TEKNISK ETAT : 63 96 12 35

Roy Oskarsen
Akerlia 21

0951 OSLO

SAKSBEHANDLER: E.Sandland

PLANUTVALGET REFERATSAK

SAKEN GJELDER: Tilbygg, bolig og riving av del av låve.

STED: Amundrudhøgda 3

GNR. 128 BNR. 6

SØKER: Roy Oskarsen
Akerlia 21, 0951 Oslo

BYGGHERRE: Roy Oskarsen

ANSVARSHAVENDE: Ikke meldt

UREGULERT OMRÅDE. AVLØP: priv. VANN: komm. BRA: 01-9m²

SØKNAD MOTTATT: 29.11.96

Det er søkt om tilbygg til bolig (utvidelse av kjøkken og nytt bad), og riving av del av låve.

Avløpsanlegget er privat og ikke oppjustert i forhold til dagens krav. Slik situasjonen er i dag vil det imidlertid være mulighet for tilkobling til kommunalt avløpsnett.

Byggemeldingen er behandlet. Før byggetillatelse kan gis, må følgende være ordnet:

1. Rørleggerarbeidet må anmeldes til kommuneingeniøren av autorisert rørlegger. Av rørleggermeldingen må det fremgå at avløpsanlegget blir tilkoblet kommunal ledning.
2. Tilknytningssøknad til kommunale ledninger må leveres.
3. For riving av eksisterende bygning vises det til plan- og bygningslovens §94 siste ledd: "Gjelder søknaden arbeid som nevnt i §93 første ledd f, skal søkeren varsle dem som har pengeheftelser i eiendommen, og erklæring om at dette er gjort, skal følge saken."

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 over 17.000 eidsvollinger, men har plass til langt flere. Her er rikelig med tomter og næringsarealer, samt gode rekreasjonsmuligheter.

EIDSVOLL KOMMUNE

Når det gjelder rivningsavfall, er det hjemmelshaver som er ansvarlig for at dette blir levert til godkjent avfallsplass. Erklæring som bekrefter dette må leveres.

Det gjøres merksomt på regler om behandling asbestholdige materialer.

Før arbeidet påbegynnes, må følgende forhold være ordnet:

-Ansvarshavende for byggearbeidet og rivningsarbeidet må være meldt og godkjent.

Forøvrig bemerkes:

- A. Ringmur og gulv må utføres forskriftsmessig. For riktig utførelse vises det til NBI's-byggdetaljblad.
- B. Vinduer må tilfredstille byggeforskriftens krav til varme og tetthet.
- C. Dørbredder må være i henhold til byggeforskriftens krav.
- D. Avløp skal tilknyttes kommunalt avløpsanlegg. Dette må skje så snart kommunalt avløpsanlegg er godkjent og kan tilknyttes.
- E. Garasje i uthus må være skilt fra resten av bygningen med bygningsdeler som er så tette at eksos ikke trenger gjennom. Vi minner også om at rom hvor det utøves brannfarlig virksomhet eller oppbevares brannfarlige varer skal være egen branncelle.
- F. Det forutsettes at frittstående garasje og tilbygg carport utføres forskriftsmessig.
- G. Bygningskontoret skal ha melding når byggearbeidet er ferdig.



Oluf Fælck-Ytter
Bygnings- og reguleringssjef

Kopi:
Komm.ing.



1 Bygningens kommunale identifikasjon	Kommunenummer: 0333	Bygningens identifikasjon: 51600832	Løpernr.: 01	Utfyllingsdato: 21.11.1997	Etikettid: 02
2 Dato for godkjenning	12.11.1997		Date for godkjenning: 12.11.1997		Status P% (Bygging): 19
3 Tiltaleshavens rolle	Type: B	Tiltaleshavens navn: Ray Oskarson	Date for tatt i bruk: 12.11.1997		Bygningstype: 19
4 Ansvarlig søkeres navn og adresse	Tiltaleshavens adresse: Fossumvegen 300		Postnr.: 0985	Poststed: Oslo	Næringsgr.: 72
5 Koordinater	Kartblad: CR53-1-7	Koordinatsystem: X	Y-koordinater: 254149	Z-koordinater: 24297	Kvalitet koordinat: 72
6 Materialer i bærekonstruksjoner	Vertikale bærekonstruksjoner: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Tre <input type="checkbox"/> 2 Betong <input type="checkbox"/> 3 Betong <input type="checkbox"/> 4 Metall		Horisontale bærekonstruksjoner: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Tre <input type="checkbox"/> 2 Betong <input type="checkbox"/> 3 Betong <input checked="" type="checkbox"/> 4 Metall		
7 Materialer i yttervegger	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Tre <input type="checkbox"/> 2 Betong <input type="checkbox"/> 3 Betong <input type="checkbox"/> 4 Metall		<input type="checkbox"/> 5 Tegl <input type="checkbox"/> 9 Annet		
8 Fundamentering	<input type="checkbox"/> 1 Grunnmur <input type="checkbox"/> 2 Sæle <input type="checkbox"/> 3 Pæler <input checked="" type="checkbox"/> 9 Annet		Tilnyttet <input checked="" type="checkbox"/> 1 Of. vannverk <input type="checkbox"/> 2 Privat vannverk		
9 Vannforsyning	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Of. vannverk <input type="checkbox"/> 2 Privat vannverk		Annen privat vannfor- <input type="checkbox"/> 3 synng. innlagt vann <input type="checkbox"/> 4 synng. ikke innlagt vann		
10 Oppvarming	<input type="checkbox"/> 0 Ved <input type="checkbox"/> 1 Oljefyr- anlegg <input type="checkbox"/> 2 Ildsted <input type="checkbox"/> 3 El <input type="checkbox"/> 4 anlegg/el <input type="checkbox"/> 5 Oljefyringsanlegg/ved		Oljefyrt <input type="checkbox"/> 6 Ildsted/el <input type="checkbox"/> 7 Ildsted/ved <input checked="" type="checkbox"/> 8 El/ved <input type="checkbox"/> 9 Annet		
11 Byggesaksreferanse m.v.	Kode: 7	Nr. (7 pos): 475069	Kode: (Nr. 7 pos.)	Sum: 72	

12 Etasjer/arealer/antall boliger

Etasje	Antall boliger til bolig	Bruksareal	Bruksareal til annet	Bruksareal totalt
01	42	42		42
02	30	30		30
Sum	72	72		72

13 Boligspesifikasjon/Tilhørende adresse/Tilhørende eiendom (se baksiden)

Bolignummer	Bruksnummer	Ant. rom	Kjøp-kode	Antall bad	Tilharende adresse	Adresse	Nummer	Boisav	Under-	Tilhørende eiendom
					Arunnvegen 300		3	128	6	

Tilleggsopplysninger (kreves ikke meldt, - for kommunal bruk):

14 Kilde for annen privat vannforsyning	<input type="checkbox"/> 1 Elvbekk <input type="checkbox"/> 2 Inngjø <input type="checkbox"/> 3 Cisterner <input type="checkbox"/> 4 Borebrønn <input type="checkbox"/> 5 Vannig brønn/ oppbehold
15 Kloakk	<input type="checkbox"/> 1 Of. kloakk <input type="checkbox"/> 2 Kloakk <input type="checkbox"/> 3 Kloakk <input type="checkbox"/> 4 Ikke tilnyttet
16 Rensning ved privat kloakk	<input type="checkbox"/> 1 Infiltra- sjon <input type="checkbox"/> 2 Løst <input type="checkbox"/> 3 Sandfilter- Annet
17 Annet utstyr	<input type="checkbox"/> 1 Annet utstyr <input type="checkbox"/> 2 Annet utstyr <input type="checkbox"/> 3 Annet utstyr
18 Renovasjon	<input type="checkbox"/> 1 Ofentlig <input type="checkbox"/> 2 Felles/privat <input type="checkbox"/> 3 Felles/privat

Kommunens stempel og underskrift/Merknader: *E. J. J. J.*

Tekniske krav	
OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.	
15. BF 87 Kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
16. Brannvern	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse
	1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input checked="" type="checkbox"/> Ikke krav
	Har forskriftene krav til
	Er evt. krav oppfylt? - dokumentert i vedlegg/tegn. nr.
	- brannetettende <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- antattprøvet brannvegger <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- røttingsveier <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- brannslukningsutrustning <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- slukningsutrustning <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- brannventilutrustning <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
BF 87 Del 3	
17. BF 87 Kap. 41	Har forskriftene krav til
Er evt. krav oppfylt? - dokumentert i vedlegg/tegn. nr.	
- rom <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- 23.2, 41 og 43.2 - tilgjengelighet for funksjonshemmede <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- 42 - grunn og fundamenter <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- 43 - bygningsdeler <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- 44 - trapp og rampe <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- 45 - treris, rulletrapp, rullede fortau (tekniske krav) <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- 46 - sanitæranlegg <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- 47 - ventilasjonsanlegg <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- 48 - elektriske installasjoner og antenner <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- 49 - røykkanal og varmeanlegg <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- 51 - bæreevne og sikkerhet <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- 52 - lydforhold <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- 53 - varmeisolasjon og løstet <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- 54 - stukturon <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

SE VEDLAGTE
BESKRIVELSE
FRA 3BM AS

SE VEDLAGTE
BESKRIVELSE
FRA 3BM AS

Etiketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske Etats og Arkitektforeningens og skal postes i alle kommuner. BF 87, Kap. 14.1

<input checked="" type="checkbox"/> Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan- og bygningsloven, jf. pkt § 93		EIDSVOLL KOMMUNE TEKNISSKJEMAT 10 SEPT 1997 SL42 97/5069-1 ESA	
Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven <input type="checkbox"/> - driftsbygning i landbruket, § 81 <input type="checkbox"/> - varige konstruksjoner og anlegg, § 84 <input type="checkbox"/> - mindre byggarbeid på boligegendom, § 86a		<input type="checkbox"/> Søknad om Arbeidstilsynets samtykke etter Arbeidstilsynets lov (AML) § 19	
Til bygningstiltaket i (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer) EIDSVOLL		Til Arbeidstilsynet i (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)	
Søknaden/meldingen gjelder			
Eiendom/ byggested	Omr. 128 Br. 6 Fester. Seksjon nr.	Adresse AMUNDRUDHOVEDA 3, 2074 EIDSVOLL VERK	
Arbeidets art	<input type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Annet <input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/utbygg <input type="checkbox"/> Riving <input type="checkbox"/> Masseuttak/lytting	- beskriv	
Byggets art	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Bygg med stillesplasser <input type="checkbox"/> Annet <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Frieisbolig <input type="checkbox"/> Driftsbygning	- beskriv	
Dispensasjonssøknad			
pbl § 7 (§ 88) AML	Det søkes dispensasjon fra bestemmelser i (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Planforskrift til AML <input type="checkbox"/> Byggeforskrift <input type="checkbox"/> Vedtekster	Dispensasjonen gjelder
Vedlegg til bygningstiltaket		Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)	
pol § 94.3 BF 87 kap. 14		F. best nr 324	
Andre vedlegg EFTERBETING TEKNISK BESKRIVELSE FRA 3 BYGG MESTER AS		Situasjonsskisse Etasjensplan m. romtallskjema Gule Fasader Dokumentasjonen kinn Dokumentasjonen isøy Utvalgte fra AML-kvinnemønstret Andre vedlegg	
Underskrift Byggebildet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.			
Byggherre Navn ROY OSKAREN Adresse AMUNDRUDHOVEDA 3 Postnr. 2074 EIDSVOLL VERK <input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet <input checked="" type="checkbox"/> Selskap/legatsmann		Søker/melder Navn SAMME Adresse Postnr. 6396 ROS Tlf.	
Dato 8/9-97 Underskrift		Dato 8/9-97 Underskrift	

Opplysninger til søknaden/meldingen
 Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandling

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område Ja Nei Tilsluttet grad av utnyttning: 25%

2. Oppmålt tomt Ja Nei Tomteareal: CA. 2.50 m² } UNDER REGULERING

3. Avstander pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven
 Minste avstand fra det plasserte bygg til: Næbyggnad: 20M, Vegmidde: -, Annen bygning: 8M
 Avstanden er målt på situasjonsplan Ja Nei
 Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomte? Ja Nei

4. Aftkomst Vegloven pbl §§ 66, 67
 Tomta har akkommodert til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: Riksveg/lykesveg, Er vegspjelens avkjøringsstatistikk gitt? Ja Nei, Ja Nei
 Kommunal veg, Er kommunens avkjøringsstatistikk gitt? Ja Nei, Ja Nei
 Privat veg, Er vegnet sikret ved trykkt avkørsling? Ja Nei

5. Byggegrunn Fjell, Sand, Annet: _____, beskriv _____
 Grus, Leire, Rastlav?

6. Fundament Grunnmur, Pæler, Annet: _____, beskriv _____
 Bærestolpe, Støpe

7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67
 Tilknyttet: offentlig vannnett, privat vannnett, annen privat vannforsyning, innlagt vann, annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann, beskriv _____
 IKKE VANN/AVLØP I TILBYGG

8. Avløp pbl §§ 56, 57
 Offentlig avløpsanlegg, Privat avløpsanlegg, Skal det installeres vannkølet? Ja Nei, Ja Nei
 Forligger utsløpsstatistikk? Ja Nei

9. Drenering BF 87 kap. 42
 Selv drenering, Kullgrøtt, Flar, Dreneringsrenes til: Avløpsnett, Tørrveg

10. Overvann
 Takvann/overvann løses til: Avløpsnett, Tørrveg, Fyllingsproblemer? Ja Nei, Konflerer med de kommunale bygningsmyndigheter?

11. Miljø pbl § 68
 Ja, Nei, Ja Nei, Konflerer med de kommunale bygningsmyndigheter?

12. Helsefare pbl § 106a, BF 87 kap. 18
 Skal bygningen ha helsefare? Ja Nei, Dersom ja, kreves egen skisse

13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 25, BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer	2	2	
Antall brukseenheter (NS 3940)	11	2	13
Bruksareal (NS 3940)	73,5 + 76,3 m ²	25,8 + 34,8 m ²	212,4 m ²
Bebyggt areal (brutto grunnflate)	209,3 m ²	69,5 m ²	278,8 m ²

14. Byggematerialer

Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksjon)		Oppvarming (maks. 1 kryss)	
vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)		0	1
1 Trø, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Trø, 9 Annet	1 Trø, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Trø, 9 Annet	1 Trø, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Trø, 9 Annet	2 Lett-betong, 4 Metall	0	1
<input checked="" type="checkbox"/> Trø, <input type="checkbox"/> Lett-betong, <input type="checkbox"/> Betong, <input type="checkbox"/> Metall, <input type="checkbox"/> Trø, <input type="checkbox"/> Annet	<input checked="" type="checkbox"/> Trø, <input type="checkbox"/> Lett-betong, <input type="checkbox"/> Betong, <input type="checkbox"/> Metall, <input type="checkbox"/> Trø, <input type="checkbox"/> Annet	<input checked="" type="checkbox"/> Trø, <input type="checkbox"/> Lett-betong, <input type="checkbox"/> Betong, <input type="checkbox"/> Metall, <input type="checkbox"/> Trø, <input type="checkbox"/> Annet	<input type="checkbox"/> Lett-betong, <input type="checkbox"/> Metall	<input type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/> 1

Byggebeskrivelse
 Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14.11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/innenfra og opp.

Gulv på grunn Gulv over kryperom
 BF 87 kap. 41, 321, 43.1, 53
 SE VEDLÅGTE BESKRIVELSE FRA 3.8M AS

Kjeller-yttervegger
 BF 87 kap. 43.1, 53
 - n -

Yttervegger
 BF 87 kap. 30-51, 43.1, 51, 53
 - n -

Vinduer
 BF 87 kap. 30-76, 43.23, 53
 H-VINDU MED 2 LAGS ISOLERGLASS OG SPECOSER

Innvendige vegger
 BF 87 kap. 30-511, 52
 SE VEDLÅGTE BESKRIVELSE FRA 3.8M AS

Etasje-skille
 BF 87 kap. 30-41, 52
 - n -

Tak
 BF 87 kap. 30-41, 43.1, 53
 Takets, loftets ventilasjon m.v.:
 - n -
 Takteking: Takstein, Takpapp, Naturskifer, Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

Tekniske krav	
OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.	
15. BF 87 Kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Bygningen oppføres i bygningstransekasse	
1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input checked="" type="checkbox"/> Ikke krav	
Har forskriftene krav til Er evt. krav opplyst? - dokumentert i vedlegg/tegning nr.	
16. Brannvern	
- branncelleindeling	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- smalgrenser/brannvegger	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- ramningsvaler	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- brannalarm/tykvarslere	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- slukningsutrustning	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- brannventilasjon/prinsipper	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
BF 87 Del 3	
Har forskriftene krav til Er evt. krav opplyst? - dokumentert i vedlegg/tegning nr.	
17. BF 87 Kap. 41	
- rom	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 23.2. 41 og 43.2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 42	- grunn og fundamenter <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 43	- bygningdeler <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 44	- trapp og rampe <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav) <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 46	- sanitærutlegg <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 47	- ventilasjonsanlegg <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 48	- elektriske installasjoner og anntenner <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 49	- røykkanal og varmeanlegg <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 51	- bæreevne og sikkerhet <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 52	- lydførlighet <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 53	- varmeisolasjon og tetthet <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 54	- stikkstrøm <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

SE VEDLÆGTE BESKRIVELSE FRA 3BM AS

Eiendommen er utlevert sammen med Statens Bygningstilsyns utvalgte og godkjente tegninger, BF 87 kap. 14.1 og 14.2 og plan og postnr. i alle kommuner BF 87 kap. 14.1

<input checked="" type="checkbox"/> Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93	Stempel
Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven <input type="checkbox"/> - driftsbygning i landbruket, § 81 <input type="checkbox"/> - varige konstruksjoner og anlegg, § 84 <input type="checkbox"/> - mindre byggarbeid på boligeiendom, § 86a	<input type="checkbox"/> Søknad om Arbeidstilsynets samtykke etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19
Til bygningrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)	Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)
Eiendommen: EIØSVOLL	
Søknaden/meldingen gjelder	
Eiendom/byggested	Orn: 128 Bm: 6 Fester: Søknadsnr.:
Arbeidsart	Adresse: AMUNDROUHOOGA 3, 2074 EIØSVOLL VERK
Byggets art	Arbeidsart: <input type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Annet - beskriv <input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/utbygg <input type="checkbox"/> Riving <input type="checkbox"/> Masseuttak/lytting
Dispensasjonssøknad	Byggets art: <input checked="" type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Bygg med arbeidsplasser <input type="checkbox"/> Annet - beskriv <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Frieidbolig <input type="checkbox"/> Driftsbygning
pbl § 7 (§ 88) AML	Del søkes dispensasjon fra bestemmelse i: (begrunnelse for dispensasjonen (gi på eget ark)) Plan- og bygningslov Byggeforskr. Vedtekt Plan Forskrift til AML Dispensasjonen gjelder
Vedlegg til bygningrådet	Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)
pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	F. best nr 324
Andre vedlegg: TEKNISKE BESKR. FRA 3BYGG MESTER AS	Stussjonsplan Etasjehjelp m. romfunksjon Gei Fasader Dokumentasjon klima Dokumentasjon støy Utvalgte foto AML/verneombud Andre vedlegg
Underskrift Byggarbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.	
Byggherre	Søker/melder
Navn: ROY OSKARSEN	Navn: SARME
Adresse: AMUNDROUHOOGA 3	Adresse:
Postnr: 2074 Poststed: EIØSVOLL VERK Tlf: 0296808	Postnr: Poststed:
<input checked="" type="checkbox"/> Eiertilgang <input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet <input type="checkbox"/> Selskapslag/forening	Til:
Dato: 8/9-97 Underskrift: <i>[Signature]</i>	Dato: 9/9-97 Underskrift: <i>[Signature]</i>

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tilast grad av utfylling	25%		
2. Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Totaleareal	ca. 2.150 m ² } UNDER REGULERING		
3. Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:		Nabogrense	Vegmidte	Annens bygning
	Avstanden er målt på situasjonsplan		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Går det heyspenn kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
4. Alkomet Vegloven pbl § 86, 87	Tomta har alkomet til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel		Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?		
	<input type="checkbox"/> Fikking/ fylkesveg	Er veggjerdens avkjøringsstatistiske gitt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunens avkjøringsstatistiske gitt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
	<input checked="" type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
5. Byggegrunn	<input checked="" type="checkbox"/> Fjell <input checked="" type="checkbox"/> Sand <input type="checkbox"/> Annet	- beskriv			
	<input type="checkbox"/> Grus <input type="checkbox"/> Leire <input type="checkbox"/> Rastfane?				
6. Fundament	<input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Peler <input type="checkbox"/> Annet	- beskriv			
	<input type="checkbox"/> Barkett/ stål	SE VEDLAGTE TERR. BESKR.			
7. Vannforsyning pbl § 55, 57	<input checked="" type="checkbox"/> offentlig vannnett <input type="checkbox"/> privat vannnett	Er annen privat vannforsyning innlagt vann		- beskriv	
	<input type="checkbox"/> annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		IKKE VANN/AVLØP I TILBYGGET.	
8. Avløp pbl § 56, 57	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannkøstet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
		Forsligger utstøpsløsning?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
9. Drenering BF 87 kap. 42	<input type="checkbox"/> Selv-drenering <input checked="" type="checkbox"/> Kullgrøtt <input checked="" type="checkbox"/> Ellar	Dreneringsanlegg er:	<input type="checkbox"/> Avløps-system <input checked="" type="checkbox"/> Terreng		
10. Overvann	Tilvannover vann tennes til?	<input type="checkbox"/> Avløps-system <input checked="" type="checkbox"/> Terreng			
11. Miljø pbl § 68	Trafikkisjeproblemer? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Fysjytoproblemer? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Konferer med de kommunale bygningmyndigheter		
12. Helse/rettsregulering pbl § 106a BF 87 kap. 19	Skal bygningen ha helse/rettsregulering? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, kreves egen skinnad			
13. Bebyggelsen pbl § 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-38	Antall etasjer	2	2		
	Antall brukereheter (NS 3940)	11	2	13	
	Bruksareal (NS 3940)	33,5+78,3 m ²	25,8 + 34,8 m ²	212,4 m ²	
	Bygget areal (brutto grunnflate)	209,3 m ²	69,5 m ²	278,8 m ²	
14. Byggematerialer	Materialer i bærekonstruksjon (uløper minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)		Oppvarming (maks. 1 kryss)
	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)		0 Vind <input type="checkbox"/> 1 Ojeflyrt idretted <input type="checkbox"/> 2 Ojeflyrt idretted <input type="checkbox"/> 3 El. <input type="checkbox"/> 4 Ojeflyrt idretted <input type="checkbox"/> 5 Ojeflyrt idretted <input type="checkbox"/> 6 Ojeflyrt idretted <input type="checkbox"/> 7 Ojeflyrt idretted <input type="checkbox"/> 8 Ojeflyrt idretted <input type="checkbox"/> 9 Annet <input checked="" type="checkbox"/>
Oppvarming	<input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> 2 Lett-betong <input type="checkbox"/> 3 Betong <input type="checkbox"/> 4 Metall <input type="checkbox"/> 5 Tegl <input type="checkbox"/> 6 Annet	<input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> 2 Lett-betong <input type="checkbox"/> 3 Betong <input checked="" type="checkbox"/> Metall <input type="checkbox"/> 5 Annet	<input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> 2 Lett-betong <input type="checkbox"/> 3 Betong <input type="checkbox"/> 4 Metall <input type="checkbox"/> 5 Tegl <input type="checkbox"/> 6 Annet	<input type="checkbox"/> 2 Lett-betong <input type="checkbox"/> 3 Betong <input type="checkbox"/> 4 Metall <input type="checkbox"/> 5 Tegl <input type="checkbox"/> 6 Annet	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Ojeflyrt idretted <input type="checkbox"/> 2 Ojeflyrt idretted <input type="checkbox"/> 3 El. <input type="checkbox"/> 4 Ojeflyrt idretted <input type="checkbox"/> 5 Ojeflyrt idretted <input type="checkbox"/> 6 Ojeflyrt idretted <input type="checkbox"/> 7 Ojeflyrt idretted <input type="checkbox"/> 8 Ojeflyrt idretted <input type="checkbox"/> 9 Annet

Byggebekrivelse

Etter Byggeforskrift 1967 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg/gulvkonstruksjoner beskrives innerfra og ut/innenfra og opp.

Gulv på grunn Gulv over kryperom BF 87 kap. 41-521, 43-1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	SE VEDLAGTE BESKRIVELSE FRA 3.B.M. AS
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43-1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	- n -
Yttervegger BF 87 kap. 30-51, 43-1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	- n -
Vinduer BF 87 kap. 30-76, 43-23, 53	Materialer, konstruksjoner	#VINDU MED 2-LAGS ISOLERKLASS OG BRØSSER
Innvendige vegger BF 87 kap. 30-511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (hydroisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)	SE VEDLAGTE BESKRIVELSE FRA 3.B.M. AS
Etasjeskille BF 87 kap. 30-41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (hydroisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)	- n -
Tak BF 87 kap. 30-41, 43-1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gestems	- n -
	Takets, loftets ventilasjon m.v.	- n -
	Taktekking	<input checked="" type="checkbox"/> Takstein <input type="checkbox"/> Takpapp <input type="checkbox"/> Naturskifer <input type="checkbox"/> Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 07.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	128	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Amundrudhøgda 3, 2074 EIDSVOLL VERK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	6 857,85 kr
Eiendomsskatt	10 069,00 kr
Feiing	1 051,36 kr
Renovasjon	4 603,00 kr
Vann	5 421,09 kr
Sum	28 002,30 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr avløp	1 STK	2 999,00 kr	1/1	0 %	2 999,00 kr	0,00 kr
Avløp etter måler	57 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	2 679,00 kr	0,00 kr
Forskudd avløpsgebyr	56 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	2 632,00 kr	0,00 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr	-98 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	-4 606,00 kr	0,00 kr
Grunngebyr vann	1 STK	2 113,00 kr	1/1	0 %	2 113,00 kr	0,00 kr
Vannmålerleie 3/4"	1 STK.	320,00 kr	1/1	0 %	320,00 kr	0,00 kr
Vann etter måler	57 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	1 938,00 kr	0,00 kr
Forskudd vanngebyr	56 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	1 904,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt forskudd vanngebyr	-98 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	-3 332,00 kr	0,00 kr
Feiegebyr	2 PIPE	263,20 kr	1/1	0 %	526,40 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr	2 PIPE	263,20 kr	1/1	0 %	526,40 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	3596300 prom	2,00 kr	1/1	0 %	7 193,00 kr	0,00 kr
				Sum	14 892,80 kr	0,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 07.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	128	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Amundrudhøgda 3, 2074 EIDSVOLL VERK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
0026096759	4881	06.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	57

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Amundrudhøgda 3
2074 EIDSVOLL VERK**Meglerforetak:** 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