



aktiv.

Teievegen 12, 2070 RÅHOLT

Stor enebolig med stor og solrik tomt. Leilighet med egen inngang. Barnevennlig beliggenhet.



Salgsleder / Eiendomsmegler

Ove Kristian Midtskog

Mobil 480 34 444

E-post ove@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 800 000,-
Omkostn.: Kr 146 240,-
Total ink omk.: Kr 5 946 240,-
Selger: Vivian Fosseng Johansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 275/275 kvm
Tomtstr.: 909.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 416
Oppdragsnr.: 1104240051

Stor enebolig med stor og solrik tomt. Leilighet med egen inngang.

Velkommen til Teievegen 12, en stor, innholdsrik og familievennlig enebolig. Boligen ligger i et barnevennlig område, i gangavstand til barneskole, barnehager og busstopp. Eiendommen har stor tomt med potensiale, flislagt markterrasse og stor hage samt gode parkeringsmuligheter på tomt.

De siste årene er det blant annet etablert nytt bad i kjeller i 2017, oppusset bad i 2021 og nytt kjøkken fra 2023.

Boligen går over 3 plan og inneholder entré, gang, stue med kjøkken, to bad, toalett, vaskerom, 4 soverom (hvorav ett er byggemeldt*), kjellerstue og boder. Påbygg til første etasje er en innredet hybel med egen inngang. Hybelen består av gang, stue/kjøkken, bad, bod og 2 soverom.

*Lofte er innredet men ikke bruksendret og således byggemeldt som loftstue, soverom, bod og bad.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	80
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 275 m²

BRA totalt: 275 m²

TBA: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 61 m² Disponible rom 1, bad og disponible rom 2.

1. etasje

BRA-i: 70 m² Hoveddel: Entre med trapp, gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-i: 76 m² Utleiedel/hybel: Entre/gang, innebod, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 2, bad og soverom 3.

BRA-i: 68 m² Gang med trapp, innebod, soverom 4, disponibelt rom 3, omkleddingsrom, toalettrom og soverom 5.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 m² 1.etasje: Flislagt markterrassedekke 53m² og terrasse 7m².

2.etasje: Balkong 8m².

Ikke målbare arealer

Målt takhøyde i kjellerrom 2,21m.

Målt takhøyde i stue/kjøkken hoveddel 1.etasje 2,03 m - 2,35m.

Målt takhøyde på soverom i loftetasjen 1,0m, 2,02m - 2,15m.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. til andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som er gjeldende. Det det er uvist når rommene i loftetasjen er oppført. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Loftetasjen har skråhimling, hvorav deler av gulvareal ikke måleverdig som skyldes skråhimling, Det oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 68m² + AHL 30m² = GUA 98m².

Omkledningsrom i 2.etasje ble målt til 6m² og 14m³, krav til rom for varig opphold er 7m² og 15m².

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.

Det gjøres oppmerksom på at rommene på loft ikke er byggemeldt og godkjent for varig opphold. Rommene er ifølge mottatte bygningstegninger uinnredet loft. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Arealer 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

909.3 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt med gruset adkomstområdet og opparbeidet gressplen. Flere parkeringsplasser på egen tomt.

Beliggenhet

Bebyggelsen i området består i hovedsak av eneboliger. Eiendommen ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde på Råholt i Eidsvoll kommune.

Boligen har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Eiendommen har gangavstand til Råholt barneskole og Råholt ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Det er hyppige avganger til flyplassen og Oslo S, hhv 5 og 30 min reisetid med tog! Med bil tar det ca 8 min til Eidsvoll Verk, 16 min til Eidsvoll, 20 min til Oslo lufthavn og ca 45 min til Oslo S.

Det er også kort vei til lekeplass, fotballbane, lysløype, skiløyper, alpinanlegg,

idrettshall, treningssenter og bibliotek mm. Hurdalssjøen (ca 5.5 km) har flere badeplasser, samt egen småbåthavn med båtslipp, noe som fører til et yrende båt- og badeliv om sommeren. Det er ca 12 min bilkjøring til fine badeplasser og naturområder i Hersjøen. Eiendommen har også nærhet til fine turområder både sommer og vinter. Her kan du trene med rulleski, løping, ski eller sykkel. Om vinteren har Råholt bad et godt og variert tilbud til både mosjonister og svømmere, så vel som barnefamilier. Vannet er klorfritt og svømmehallen har stupetårn, samt innendørs og utendørs boblebad.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Rema1000, Spar og Coop Ekstra. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Eidsvoll et godt og variert utvalg av butikker og servicetilbud. Amfi er flott og moderne kjøpesenter med over 50 butikker, vinmonopol, post, og serveringssteder, treningssenter - Trento. Det er også et eget helsesenter med lege, tannlege, kiropraktor, fotterapeut, tanntekniker, bank. Det er kort vei til Jessheim Storsenter som er et moderne kjøpesenter med over 140 ulike butikker og tilknyttede virksomheter.

For mer informasjon går inn på www.eidsvoll.kommune.no. Se også vedlagt nabolagsprofil som forteller mer om nærområdet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1983 og tilbygg med utleieleilighet oppført i 2005. Huset har saltak tekket med asfalttakshingel og deler tekket med metallplater, støpt fundament på hoveddel og ringmur på tilbygg. tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel. Trebjelkelag i etasjeskiller med isolering og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

- Vinduer og ytterdører: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, balkong- og terrassedør, balkongdør på soverom i loftetasjen subber i karm, vindu i omkleddningsrom subber i karm og vinduer fra 1983 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Vinduer har ett generelt behov for behandling på utsiden.

TG2 Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ytterdører har noe svertesopp og subber litt i karm. TG2. Innerdører har stedvis små merker på nedre del av dørblad, gerikter, karmen og foringer har stedvis små merker. Takvindu i loftetasjen har tydelige fuktsveller i vindusforing, det er ikke tett rundt vindu. TG3. Hjemmelshaver opplyser at blybeslag rundt vindu er rette ut og tett med Roofseal takfog av en venn som er blikkenslager. Hjemmelshaver kunne ikke se noe råte og det ser tørt ut under blybeslag. 19.09.2024

Det er fortsatt utett på sidene eller toppen av vinduet. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000.

- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Det er stedvis mose på asfalttakshingelen, yttertak har ett behov for vask, asfalttakshingelen har passert mer en sin forventet levetid. TG2. Det mangler utkast på enkelte nedløp. TG2. Takrenner fra byggeår har passert mer en sin forventet levetid. TG2. Det er utett rundt takvindu. TG3 Hjemmelshaver opplyser at blybeslag rundt vindu er rette ut og tett med Roofseal takfog av en venn som er blikkenslager. Hjemmelshaver kunne ikke se noe råte og det ser tørt ut under blybeslag. 19.09.2024. Det er fortsatt utett på sidene eller toppen av vinduet. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se punkt 3.1 for kostnads estimat.

- Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er ikke tett rundt takvindu TG3, se punkt 4.1.

- Balkonger, verandaer og lignende: Hjemmelshaver opplyser om at de har etter befaringen montert spilepanel i enden av balkong og terrassebord har blitt vasket og behandlet, da takstmannen selv ikke har vært på ny takstbefaring kan settes det ikke tilstandgrad. TGIU. Rekkverk er ikke tilstrekkelig høyt, kravet fra byggeår var 90cm. Det ble målt motfall mot yttervegg. TG2

Det mangler håndrekker på begge trapper utvendig. TG2. Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt skiftet ut terrassebord på trapp til utleiedel, da takstmannen selv ikke har vært på ny takstbefaring kan settes det ikke tilstandgrad. TGIU. Det er knuste fliser stedvis med bom (hulrom) under fliser. Det er en indikasjon på det ikke ligger tettsjikte under støp fundament. TG3. Utskifting av fliser må påberegnes. Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

- Bad kjelleretasje Overflate vegger og himling: Lekter under/bak våtromsplater står disponibel for fuktinntrenging. TG2. Det mangler ventilasjon på bad, TG3 se punkt 10.5 for kostnad estimat.

- Ventilasjon: I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er

balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er ett behov for å rense avtrekksrør. TG2. Det mangler ventilasjon på bad i kjelleretasjen og på toalettrom i loftetasjen. TG3 Det må etableres elektrisk ventilasjon på bad og toalettrom. Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Det ble målt noe høye fuktverdeier i bunnsvill i disponibelt rom i kjelleretasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2. Dreneringen rundt hoveddel har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2.

- Terrengforhold: Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2.

- Yttervegger: Ytterkledning er noe uferdig montert opp mot gesims, og det er nivåforskjeller på ytterkledning rundt tilbygg. TG2

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning på deler av boligen. TG2. Ytterkledning har noe svartesopp på fremsiden av boligen, ytterkledning har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2. Det er sprekk i vindskie og toppbord mangler blikkbeslag. TG2.

- Bad kjelleretasje - Overflate gulv: Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det måles motfall mot dørterskel. TG2.

- Bad kjelleretasje - Membran, tettesjiktet og sluk: Det er ingen synlig mansjett under klemring. TG2. Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på gulv som eier har engasjert en venn som er fliselegger til å utføre. I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da membran er utført som dugnad eller som egeninnsats.

- Bad 1.etasje - Overflate gulv: Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. TG2.

- Bad 1.etasje - Membran, tettesjiktet og sluk: Det er ingen synlig mansjett under slukrist. TG2. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2. Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

- Bad utleieleilighet - Overflate vegger og himling: Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje og det er små glipper i tapetskjøter. Fuktsveller på nedre del av fronter. TG2. Tapeten har passert mer enn sin forventet levetid. TG2.

Bad utleieleilighet Overflate gulv: Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. TG2. Det er utett mellom flisegulv og dørterskel. TG2. Dørterskel går i flukt med gulvfliser. TG2. Fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

- Bad utleieleilighet Membran, tettesjiktet og sluk: Det er ingen mulighet til å inspisere sluk da sluk ligger under dusjkabinettet som er limt inntil veggen. TGIU. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Membranen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2. Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2.

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

- Kjøkken utleieleilighet: Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2.

- Disponibelt rom 1 - 2 Veggens og himlingens overflater: Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, det er noe mangelfull oppføring av vegger rundt avløpsrør. TG2.

- Disponibelt rom 1 - 2 Gulvets overflate: Laminatgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2

- Disponibelt rom 1 - 2 Fuktmåling og ventilasjon: På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt i bunnsvill mot yttervegg, det ble målt forhøyde verdier. TG2. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.

For ytterligere informasjon, se vedlagte eierskifterapport.

Det foreligger tilsynsrapport fra Øvre Romerike Brann og redning som konkluderer med forhåndsvarsel om pålegg for utbedring av røykeløp. Se vedlagt rapport

Selger ønsker å bemerke følgende:

- Det foreligger samsvarserklæring fra Elvia for det elektriske anlegget i boligen. Mangler/feil ble rettet av EDA, avvikene ble lukket og tilsynssaken er avsluttet.

- Det er kullfilter ventilator på kjøkkenet i hoveddel
- Det er kun et takvindu på loftet og det er dette vinduet takstmannen nevner i sin rapport at har vært utett

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Rørlegger har gjort rørarb. på vaskerom, bad, toalett (2.etg) Varmekabler vaskerom av elektriker og våtromsplater av snekker. Alt gjort på dugnad. Arbeid utført av faglært rørlegger/elektriker/snekker.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja. Beskrivelse: Membran vaskerom lagt av fliselegger.

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: Oppdatert el.anlegg/utstyr, opprettet nye strømuttak, montert lamper osv. satt inn seriemåler i utl.del. Arbeid utført av: Dal Elektriske, Eltel, Eda, Øst elektro AS og Raufoss elektriske.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Kontroll er utført av Elsikkerhet Norge AS for Elvia AS.

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: Utvendige bord er skiftet på to av husets yttervegger.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja. Beskrivelse Hybel 73 kvm. to soverom, bad, kjøkken og stue (åpen løsning) bod og entre.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Beskrivelse: I tillegg til egen inngang er det dør med direkte adgang mellom hoveddel og utleiedel. Det er så vidt jeg vet ikke krav om godkjenning da reglene for varig opphold rømningsveier, takhøyde osv. er oppfylt.

Se vedlagte egenerklæringsskjema.

Selger ønsker å bemerke følgende:

- Det foreligger samsvarserklæring fra Elvia for det elektriske anlegget i boligen. Mangler/feil ble rettet av EDA, avvikene ble lukket og tilsynssaken er avsluttet.
- Det er kullfilter ventilator på kjøkkenet i hoveddel

- Det er kun et takvindu på loftet og det er dette vinduet takstmannen nevner i sin rapport at har vært utett

Innhold

1. etasje.: Gang, soverom, bad/wc, stor stue med utgang til terrasse, åpen kjøkkenløsning.

2. etasje.: Trappegang med liten bod, loftstue, toalett, 3 innredede rom, hvorav ett med utgang overbygget balkong.

Kjeller: 2 disponible rom, vaskerom og kjellerstue.

Påbygd utleieleilighet i 1. etasje: Stue med åpen kjøkkenløsning, bod, 2 soverom, bad/wc.

Standard

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

Kjellervegger: Malt trepanel og våtromsplater.

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

Kjellergulv: Laminat og fliser.

1.etasje vegger: Malte plater, fliser, vinyltapet og malt trepanel.

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

1.etasje gulv: Laminat og fliser.

Loftvegger: Malt trepanel, malte MDF plater, malt gips og malt strie.

Lofttak/himling: Malt trepanel, malt gips og malte MDF plater.

Loftgulv: Laminat og vinylbelegg.

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.

Moderniseringer og påkostninger

- Oppført tilbygg i 2005, utført av tidligere eier.
- Montert nytt kjøkken i 2023.
- Montert flis på flis på bad i 1.etasje i 2021. (Egeninnsats).
- Lagt nytt bad i kjelleretasjen i 2017. (Egeninnsats).

Parkering

Flere parkeringsplasser på egen tomt.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8565866

Diverse

Selger ønsker å bemerke følgende:

- Det foreligger samsvarserklæring fra Elvia for det elektriske anlegget i boligen. Mangler/feil ble rettet av EDA, avvikene ble lukket og tilsynssaken er avsluttet.
- Det er kullfilter ventilator på kjøkkenet i hoveddel
- Det er kun et takvindu på loftet og det er dette vinduet takstmannen nevner i sin rapport at har vært utett

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på bad i kjelleretasjen, varmepumpe og peisovn på stue i 1.etasje og panelovner i øvrige rom. Det foreligger Tilsynsrapport for

Info strømforbruk

Strømforbruk for 2023 var kr 32 548 og 27 910 kWh for begge boenhetene. Forbruk vil variere.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 800 000

Kommunale avgifter

Kr 28 168

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dette inkluderer renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Eiendomsskatt

Kr 10 642

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 10 624,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 500 393

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 701 492

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

T-wee/internett fra Telenor kr 19 296,- for 2024.

Villaforsikring i Tryg, kr 9 474,- per år.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 95, bruksnummer 416 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:

3240/95/416:

07.07.1987 - Dokumentnr: 6109 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettighetshaver

Per Willy Gundersen.

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1997 - Dokumentnr: 4105 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:95 Bnr:597

Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1972 - Dokumentnr: 413 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:95 Bnr:71

01.01.2020 - Dokumentnr: 1073125 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:95 Bnr:416

01.01.2024 - Dokumentnr: 256063 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:95 Bnr:416

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse av opprinnelige enebolig datert 11.02.1982, men ikke ferdigattest. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for utleieleilighet.

Det foreligger søknad om tillatelse for oppføring av tilbygg og garasje datert 07.07.2005. Tilbygget er oppført men ikke garasjen. Det er ikke sendt inn noe videre dokumentasjon til kommunen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen i dag. Loftsetasje er innredet etter byggeår og kjøkken er større i utleieleiligheten enn byggetegninger viser.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at loftet i hoveddelen som er innredet og brukt som soverom ikke er byggemeldt. Rommene er forøvrig angitt som uinnredet loft på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Området for øvrig er regulert til boligbebyggelse og felles lekeområder. Reguleringsplan: Fuglerud skog. Gjeldende kommunedelplan: Kommuneplanens arealdel for 2021-2031. Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Mulighet for marin leire er middels i området.

Adgang til utleie

Boligens påbygg som er innredet som en utleiedel er ikke godkjent til varig opphold

eller som separat boenhet av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at etasjen ikke godkjennes som varig opphold og at rommene må brukes som bod/ midlertidig oppbevaring og dermed heller ikke kan leies ut. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Det gjøres oppmerksom på at det er krav til forsvarlige radonnivåer ved utleie. Det er ikke gjennomført radonmåling på denne boligen.

Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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

Salgsoppdrag

5 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

145 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

146 240 (Omkostninger totalt)

161 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 946 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 961 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 964 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 146 240

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsvalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 0,8% av salgssum. I tillegg kommer kr 44 500,- og utlegg kr 2 240,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 10 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

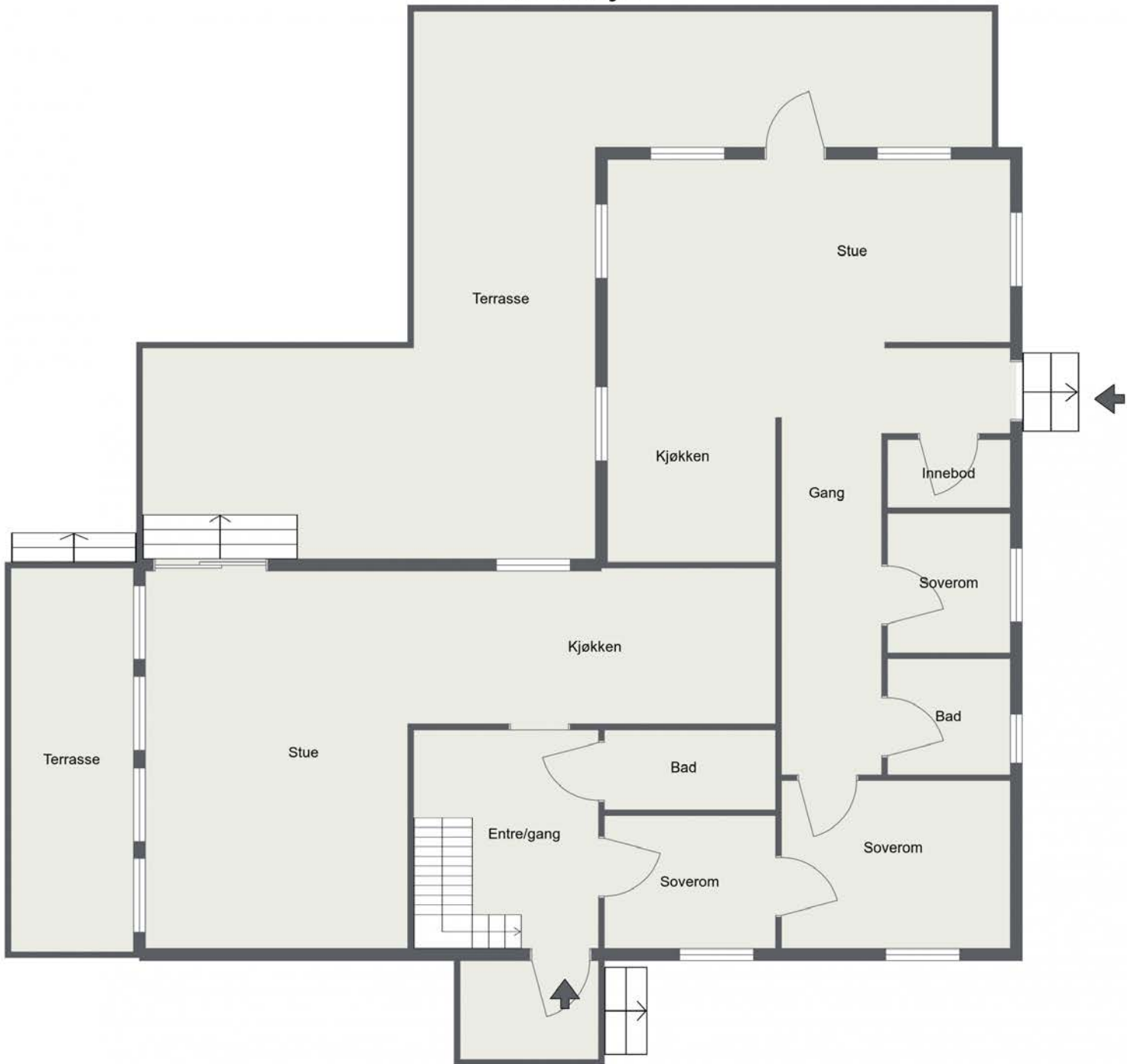
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

Salgsoppgavedato

23.12.2024

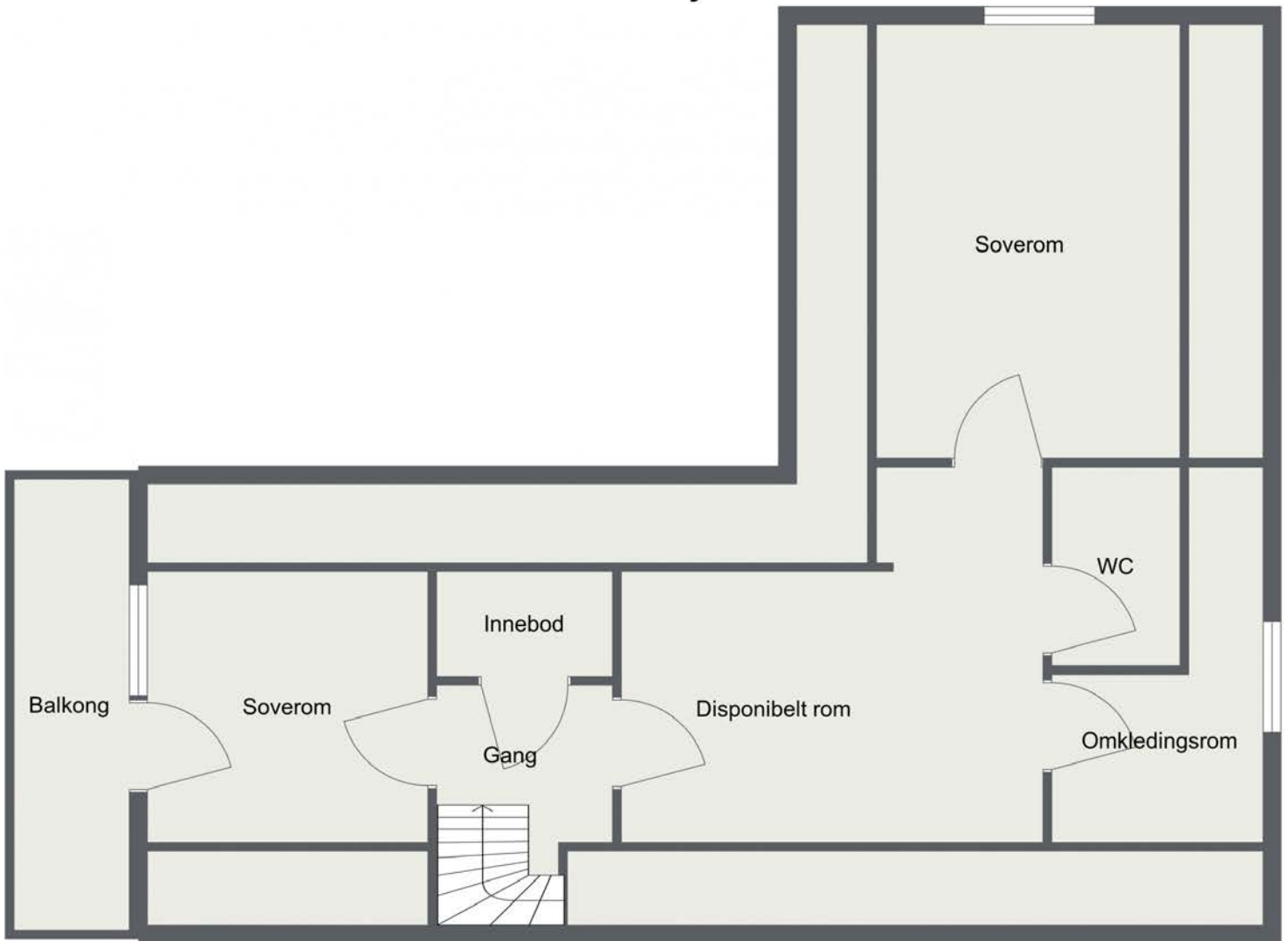


1. Etasje



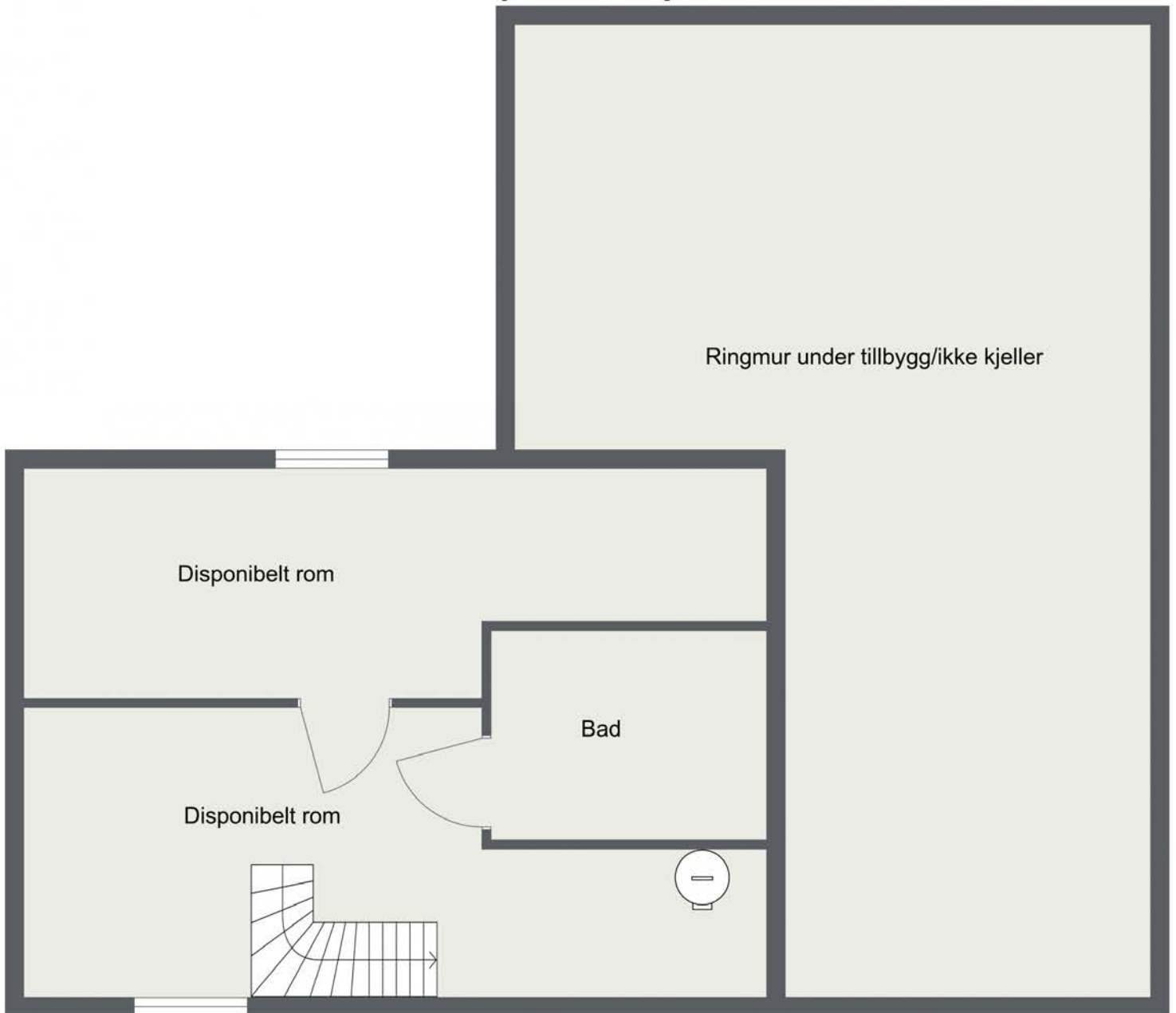
Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Loftetsje

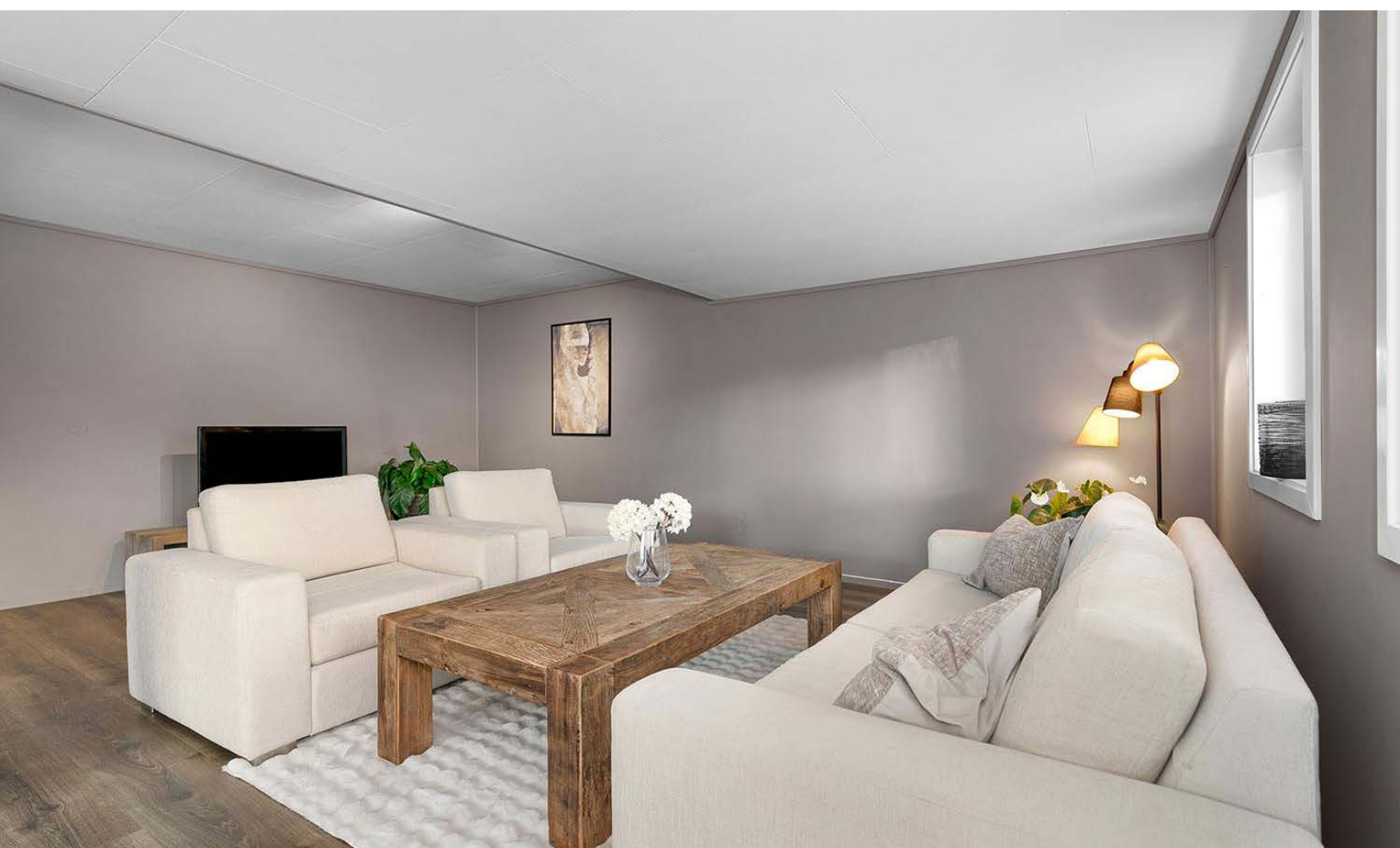


Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Kjelleretasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.













































Vedlegg

Enebolig
Teivegen 12
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 09/10/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:95, Bnr: 416
Hjemmelshaver:	Vivian Fosseng Johansen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	909,3 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse, Nåværende Id 0237202001
Offentl. avg. pr. år:	Kr 32 733,33 i 2023
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1983

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

16.09.2024

Regn og 15 plussgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og 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:

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

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av takstmann fra Kartverket.

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

Oppdragsgiver:

Vivian Fosseng Johansen

Tilstede under befaringen:

Vivian Fosseng Johansen og Jon Erik Johansen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Falt tomt med gruset adkomstområdet og opparbeidet gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1983 og tilbygg med utleieleilighet oppført i 2005. Huset har saltak tekket med asfalttakshingel og deler tekket med metallplater, støpt fundament på hoveddel og ringmur på tilbygg. tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel. Trebjelkelag i etasjeskiller med isolering og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand på befaringdagen. Det avdekkes noe behov for bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på bad i kjelleretasjen, varmepumpe og peisovn på stue i 1.etasje og panelovner i øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 16.09.2024.
Byggetegninger fra flere årganger.
Megler (meglerpakken) 16.09.2024.
Samsvarserklæring utført av Raufoss Installasjon AS den 28.09.2015.
Samsvarserklæring utført av Toten Elektro AS den 20.04.2017.
Samsvarserklæring utført av Øst Elektro AS den 22.04.2020.
Samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 22.11.2017.
Samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 06.09.2022.
Samsvarserklæring utført av EDA Elektro Data Romerike AS den 23.09.2024.
Avsluttet tilsynssak den 26.04.2021.
Kvitteing på utført rørleggerarbeider utført av Renovar AS den 23.01.2023 - 02.07.2023
Egenerklæringsskjema den 07.10.2024.

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

Kjellervegger: Malt trepanel og våtromsplater.

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

Kjellergulv: Laminat og fliser.

1.etasje vegger: Malte plater, fliser, vinyltapet og malt trepanel.

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

1.etasje gulv: Laminat og fliser.

Loftvegger: Malt trepanel, malte MDF plater, malt gips og malt stric.

Lofttak/himling: Malt trepanel, malt gips og malte MDF plater.

Loftgulv: Laminat og vinylbelegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje hoveddel: Entre med trapp, gang, soverom 1 og stue.

1.etasje utleieleilighet: Entre/gang, innebod, stue, soverom 2 og soverom 3.

Loftsetasje: Gang med trapp, innebod, soverom 4, disponibelt rom 3, omkleddningsrom, toalettrom og soverom 5:

Vegger og tak/himlinger i 1.etasje hoveddel og i loftetasjen fremstår i god stand, det er små hull etter gamle veggfester og bilder. TG1.

Vegger og tak/himlinger i utleiedel og i kjelleretasjen har bruksslitasje, stedvis merker på vegger og tak/himlinger. TG2

Gulv i boligen fremstår med bruksslitasje, små fuktsveller i skjøter og slitemerker på overflaten. TG2

Det mangler tilstrekkelig takplater i innebod i utleieleiligheten. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

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

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 20mm til 25mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt på disponibelt rom i loftetasjen på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

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

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

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Oppført tilbygg i 2005, utført av tidligere eier.

- 2015: Seriemåler i utleiedel og oppgradert sikringsskap se samsvarserklæringer fra Raufoss Installasjon AS og Toten Elektro. Ny varmtvannsbereider (300l) installert av rørlegger (dugnad).

- 2017: Vaskerom. Membran ble lagt av flislegger, toalett og opplegg til vaskemaskin var der fra tidligere. Varmekabler lagt av elektriker, plater på vegg og i tak lagt av snekker. Alt på dugnad.

- 2021: Bad 2.etg. Toalett var der fra tidligere. Nytt servantmøbel, koblet til av rørlegger (dugnad). Bad 1.etg. pusset opp (lagt flis på flis) og skiftet dusjkabinett og vask, installert av rørlegger (dugnad).

- 2022: Stue oppusset, nytt gulv, walls2paint, skiftet 3 vinduer. Varmepumpe. Ny kurs, se samsvarserklæring fra Dal Elektriske AS.

- 2023: Kjøkken pusset opp. Koblinger til vann, se dok. fra Renovar AS. Nytt vindu og ny skyvedør til hage gjort av snekker (dugnad).

- 2023/24 : Yttervegger malt.

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
Kjelleretasje	61				61	
1.etasje hoveddel	70			60	70	
1.etasje utleieleilighet	76				73	3
Loftsetasje	68			8	61	7
SUM BYGNING	275	0	0	68	265	10
SUM BRA	275					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

275m².

Kjelleretasje: Disponible rom 1, bad og disponible rom 2.

1.etasje hoveddel: Entre med trapp, gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

1.etasje utleieleilighet: Entre/gang, innebod, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 2, bad og soverom 3.

Loftsetasje: Gang med trapp, innebod, soverom 4, disponibelt rom 3, omkleddingsrom, toalettrom og soverom 5.

BRA-e:

0m².

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 275m².

Kjelleretasje: Disponible rom 1, bad og disponible rom 2.

1.etasje hoveddel: Entre med trapp, gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

1.etasje utleieleilighet: Entre/gang, innebod, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 2, bad og soverom 3.

Loftsetasje: Gang med trapp, innebod, soverom 4, disponibelt rom 3, omkleddningsrom, toalettrom og soverom 5.

BRA-e: 0m².

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 275m².

Kjelleretasje: Disponible rom 1, bad og disponible rom 2.

1.etasje hoveddel: Entre med trapp, gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

1.etasje utleieleilighet: Entre/gang, innebod, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 2, bad og soverom 3.

Loftsetasje: Gang med trapp, innebod, soverom 4, disponibelt rom 3, omkleddningsrom, toalettrom og soverom 5.

TBA: 68m².

1.etasje: Fliselagt markterrassedekke 53m² og terrasse 7m².

2.etasje: Balkong 8m².

P-rom: 265m²

Kjelleretasje: Disponible rom 1, bad og disponible rom 2.

1.etasje hoveddel: Entre med trapp, gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

1.etasje utleieleilighet: Entre/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 2, bad og soverom 3.

Loftsetasje: Gang med trapp, soverom 4, disponibelt rom 3, toalettrom og soverom 5.

S-rom: 10m².

1.etasje utleieleilighet: Innebod.

Loftsetasje: Innebod og omkleddningsrom.

Målt takhøyde i kjellerrom 2,21m.

Målt takhøyde i stue/kjøkken hoveddel 1.etasje 2,03 m - 2,35m.

Målt takhøyde på soverom i loftetasjen 1,0m, 2,02m - 2,15m.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. til andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som er gjeldende.

Det det er uvist når rommene i loftetasjen er oppført. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Loftetasjen har skråhimling, hvorav deler av gulvareal ikke måleverdig som skyldes skråhimling. Det oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 68m² + AHL 30m² = GUA 98m².

Omkleddningsrom i 2.etasje ble målt til 6m² og 14m³, krav til rom for varig opphold er 7m² og 15m².

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.

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

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

Arealer 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:

Parkering på eietomt.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

09/10/2024



August Magnus

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

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

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

Grunnmur i pusset mur fra byggeår og fra 2005.

Grunnmurer fremstår i god stand. TG1

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

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og 2005 (tilbygg).

Det ble målt noe høye fuktverdeier i bunnsvill i disponibelt rom i kjelleretasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

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

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

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

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

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

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

Inspeksjonsrom med adkomst via grunnmur på tilbygg.

Det ligger ikke fuktsperre mot grunn. TG2

Merknader:

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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

**2. Yttervegger**

©mstr.no

10/33

www.bmtf.no

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

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

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Ytterkledning er noe uferdig montert opp mot gesims, og det er nivåforskjeller på ytterkledning rundt tilbygg. TG2

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

Ytterkledning har noe svertesopp på fremsiden av boligen, ytterkledning har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2

Det er sprekk i vindskie og toppbord mangler blikkeslag. TG2

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

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



3. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer, balkong- og terrassedører med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1983, 2016 og 2021. Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringdagen. Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, balkong- og terrassedør, balkongdør på soverom i loftetasjen subber i karm, vindu i omkleddingsrom subber i karm og vinduer fra 1983 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Vinduer har ett generelt behov for behandling på utsiden. TG2 Takvindu i loftetasjen har tydelige fuktsveller i vindusføring, det er ikke tett rundt vindu. TG3 Hjemmelshaver opplyser at blybeslag rundt vindu er rette ut og tettet med Roofseal takfog av en venn som er blikkenslager. Hjemmelshaver kunne ikke se noe råte og det ser tørt ut under blybeslag. 19.09.2024 Det er fortsatt utsett på sidene eller toppen av vinduet. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser at de har 2 stk. vinduer som ny eier kan sette inn.

Ytterdører med glattmalt overflate antatt produsert fra ukjent år.

Innvendige dører med profilerte malte overflate antatt fra ukjent år.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ytterdører har noe svertesopp og subber litt i karm. TG2

Innedører har stedvis små merker på nedre del av dørblad, gerikter, karmen og foringer har stedvis små merker.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

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



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Saltak tekket med takstein asfalttakshingel fra byggeår og metallplater fra 2005.
 Befaring ble utført fra bakkeplan og innvendig i loftetasjen.
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.
 Det er stedvis mose på asfalttakshingelen, yttertak har ett behov for vask, asfalttakshingelen har passert mer en sin forventet levetid. TG2

Det er utett rundt takvindu. TG3 Hjemmelshaver opplyser at blybeslag rundt vindu er rette ut og tettet med Roofseal takfog av en venn som er blikkenslager. Hjemmelshaver kunne ikke se noe råte og det ser tørt ut under blybeslag.
 19.09.2024

Det er fortsatt utett på sidene eller toppen av vinduet. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
 Se punkt 3.1 for kostnads estimat.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra byggeår og 2005.
 Det mangler utkast på enkelte nedløp. TG2
 Takrenner fra byggeår har passert mer en sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
 Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med asfalttakshingel fra byggeår og metallplater fra 2005, undertak i trekonstruksjon fra byggeår.
 Da undertaket er en lukket konstruksjon og inspeksjonsluke var skrudd igjen, settes det ikke tilstandsgrad. TGIU
 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Undertaket fremstår i god stand i fra loftetasjen.

Det er ikke tett rundt takvindu på loft, se punkt 4.1.

Elementskorstein er kledd med plastbelagt stål over tak. fra byggeår.
 Skorstein fremstår i god stand, det noe avflassing av belegg rundt pipebeslag. TG2

Peisovn på stue 1.etasje fra ukjent år.
 Peisovn fremstår i god stand, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

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

- Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 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 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn 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 ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftetasje med innredet rom fra flere årganger.

Det er ikke tett rundt takvindu TG3, se punkt 4.1.

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 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

TBA: 68m2.

Flislagt markterrasedekke på 53m2 med adkomst via stue i 1.etasje og fra utleieleilighet.

Det er knuste fliser stedvis med bom (hulrom) under fliser. Det er en indikasjon på det ikke ligger tettsjiktet under støpt fundament. TG3

Utskifting av fliser må påberegnes.

Det ble målt motfall mot yttervegg. TG2

Terrasse på 7m2 med adkomst via stue 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og rekkverkhøyde på 85cm.

Rekkverk er ikke tilstrekkelig høyt, kravet fra byggeår var 90cm.

Balkong på 8m2 med adkomst via soverom i loftetasjen oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og rekkverkhøyde på 85cm..

Rekkverk er ikke tilstrekkelig høyt, kravet fra byggeår var 90cm.

Hjemmelshaver opplyser om at de har etter befaringen montert spilepanel i enden av balkong og terrassebord har blitt vasket og behandlet, da takstmannen selv ikke har vært på ny takstbefaring kan settes det ikke tilstandgrad. TGIU

Det mangler håndrekket på begge trapper utvendig. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt skiftet ut terrassebord på trapp til utleiedel, da takstmannen selv ikke har vært på ny takstbefaring kan settes det ikke tilstandgrad. TGIU

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 kjelleretasje

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2017 inneholder:

Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.

Vegghengt speil.

Dusjkabinett med ett-greps blandebatteri.

WC på sokkel.

Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

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

Lekter under/bak våtromsplater står disponibel for fuktinntrenging. TG2

Det mangler ventilasjon på bad, TG3 se punkt 10.5 for kostnad estimat.

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 tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2017.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det måles motfall mot dørterskel. TG2

Gulvfliser fremstår i god stand. TG1

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



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Det er ingen synlig mansjett under klemring. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da det er strøm føringer i vegg. Ved en hull boring der kan det føre til skade på kabler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på gulv som eier har engasjert en venn som er fliselegger til å utføre. I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da membran er utført som dugnad eller som egeninnsats.

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

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



7.2 Bad 1.etasje

TG 1 7.2.1 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: Malt trepanel.

Bad fra 2021 inneholder:
Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
Vegghengt speil.
Dusjkabinett med ett-greps blandebatteri.
WC på sokkel.
Vegghengt stråleovn.
Baderomsvifte montert i tak/himling.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

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 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Flis på flis med varmekabler fra 2021.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. TG2

Gulvfliser fremstår i normalt god stand. TG1

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



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ingen synlig mansjett under slukrist. TG2

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 7%. TG1

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

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

Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

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

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

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

**7.3 Bad utleieleilighet****TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Vinyltapet.
Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad antatt fra 2005 inneholder:
Dusjkabinett med vegghengt dusj har ett-greps blandebatteri.
Servant med ett-greps blandebatteri og servantseksjon med malte profilerte fronter og skuffer.
WC på sokkel.
Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje og det er små glipper i tapetskjøter. Fuktsveller på nedre del av fronter. TG2
Tapeten har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting vinyltapet er 10 - 20 år.



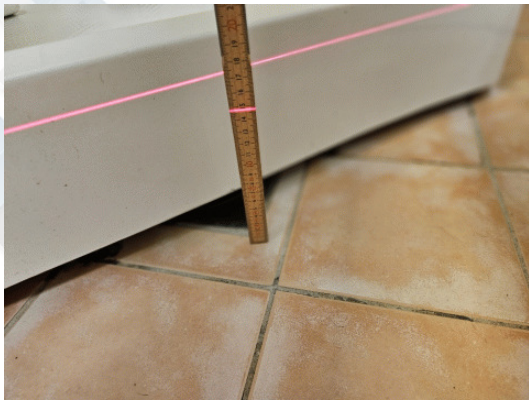
TG 2 7.3.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er 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 2005.
Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. TG2
Det er utett mellom flisegulv og dørterskel. TG2
Dørterskel går i flukt med gulvfliser. TG2
Fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

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



TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

Det er 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 ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ingen mulighet til å inspisere sluk da sluk ligger under dusjkabinettet som er limt inntil veggen. TGIU
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 7%. TG1

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

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

Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

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

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

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken hovedel

TG 2 8.1 Kjøkken hovedel

Vanninstallasjonen er fra 2023

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: Malte plater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken antatt fra 2023 inneholder:

Kjøkkeninnredning med fronter og skuffer i bjørk og bjørkefiner.

Laminat benkeplate med underlimt vask i kompositt og ett-greps blandebatteri.

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

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfældige 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.

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

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i god stand, det noe behov for små justering av skapfronter. TG1

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

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

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

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

8.2 Kjøkken utleieleilighet

TG 2 8.2 Kjøkken utleieleilighet

Vanninstallasjonen er fra 2005

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: Malte plater og malte MDF plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken antatt fra 2005 inneholder:

Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter og skuffer.

Laminat benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer: Komfyr med koketopper, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt 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.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

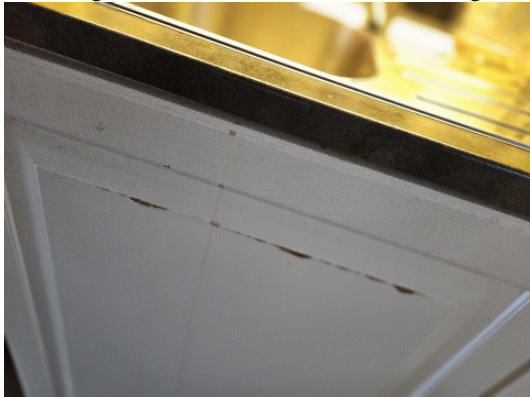
Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2

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 utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.



9. Rom under terreng

9.1 Disponibelt rom 1 - 2

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Kjellervegger: Malt trepanel.
Kjellertak/himlinger: Malt trepanel.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, det er noe mangelfull oppføring av vegger rundt avløpsrør. TG2

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



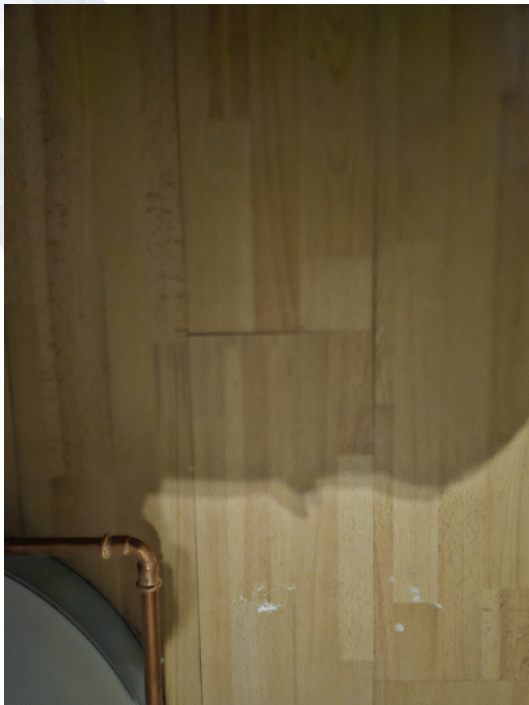
TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

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

Kjellergulv: Laminat.

Laminatgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2

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



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt i bunnsvill mot yttervegg, det ble målt forhøyde verdier. TG2 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

WC på sokkel på alle bad.

Sluk i alle bad.

Stoppekran plassert på vegg bak varmtvannsbereder.

Opplegg for vaskemaskin på bad i kjelleretasje og i utleiedel.

Utekran. TGIU

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 300 L plassert på disponibelt rom i kjelleretasjen koblet til waterguard og brutt avløp til bad.

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

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.

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

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på bad i kjelleretasjen, varmepumpe og peisovn på stue i 1.etasje og panelovner på øvrige rom.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe 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 varmepumpe er 12 - 15 år.

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 3 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, elektrisk ventilering på bad 1.etasje og bad i utleiedel. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Det er ett behov for å rense avtrekksrør. TG2

Det mangler ventilasjon på bad i kjelleretasjen og på toalettrom i loftetasjen. TG3 Det må etableres elektrisk ventilasjon på bad og toalettrom.

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 26.04.2021

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp 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 tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr 1. plassert på vegg på kjøkken 1.etasje

Automatsikringer med jordfeilbryter og skruskiringer.

12 fordelingskurser.

Sikringsskap nr 2. plassert på vegg i gang utleieleilighet.

Automatsikringer med jordfeilbryter.

5 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger:

- Samsvarserklæring utført av Raufoss Installasjon AS den 28.09.2015.
- Samsvarserklæring utført av Toten Elektro AS den 20.04.2017.
- Samsvarserklæring utført av Øst Elektro AS den 22.04.2020.
- Samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 22.11.2017.
- Samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 06.09.2022.
- Samsvarserklæring utført av EDA Elektro Data Romerike AS den 23.09.2024.

Hjemmelshaver opplyser at avvik etter el-tilsyn er utbedret EDA Elektro Data Romerike AS den 23.09.2024.

- Fremlagt avsluttet tilsynssak den 26.04.2021.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Bryter til varmekabler på bad i kjelleretasjen er noe løs.

Det anbefales at det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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 midlertidig brukstillatelse av opprinnelige enebolig, men ikke ferdigattest.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for utleieleilighet.

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

Loftsetasje er innredet og kjøkken er større i utleieleiligheten enn byggetegninger viser.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på vegg siden i trapper.

Da brannskiller er en lukket konstruksjon er det ukjent om det er tilstrekkelig brannskiller mellom utleiedel og hoveddel. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det mangler brannslukkingsapparat i kjelleretasjen og i loftetasjen, brannslukkingsapparatet i 1.etasje er antatt eldre en 10 år. Hjemmelshaver opplyser at det skal kjøpes inn nye brannslukkingsapparater før salg.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Rørlegger har gjort rørarbeider på vaskerom, bad, toalett (2.etg) Varmekabler vaskerom av elektriker og våtromsplater av snekker. Alt gjort på dugnad.
- Oppdatert el.anlegg/utstyr, opprettet nye strømuttak, montert lamper osv. satt inn seriemåler i utl.del.
- Kontroll er utført av Elsikkerhet Norge AS for Elvia AS.
- Utvendige bord er skiftet på to av husets yttervegger.
- Hybel 76 kvm. to soverom, bad, kjøkken og stue (åpen løsning) bod og entre.
- I tillegg til egen inngang er det dør med direkte adgang mellom hoveddel og utleiedel. Det er så vidt jeg vet ikke krav om godkjenning da reglene for varig opphold rømningsveier, takhøyde osv. er oppfylt.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det ble målt noe høye fuktverdeier i bunnsvill i disponibelt rom i kjelleretasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Dreneringen rundt hoveddel har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Ytterkledning er noe uferdig montert opp mot gesims, og det er nivåforskjeller på ytterkledning rundt tilbygg. TG2 Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning på deler av boligen. TG2 Ytterkledning har noe svertesopp på fremsiden av boligen, ytterkledning har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2 Det er sprekk i vindskie og toppbord mangler blikkeslag. TG2
7.1.2	Bad kjelleretasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det måles motfall mot dørterskel. TG2
7.1.3	Bad kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemring. TG2 Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på gulv som eier har engasjert en venn som er fliselegger til å utføre. I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da membran er utført som dugnad eller som egeninnsats.
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. TG2
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under slukrist. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2 Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2
7.3.1	Bad utleieleilighet Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje og det er små glipper i tapetskjøter. Fuktsveller på nedre del av fronter. TG2 Tapeten har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
7.3.2	Bad utleieleilighet Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. TG2 Det er utett mellom flisegulv og dørterskel. TG2 Dørterskel går i flukt med gulvfliser. TG2 Fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.3.3	Bad utleieleilighet Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen mulighet til å inspisere sluk da sluk ligger under dusjkabinettet som er limt inntil veggen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Membranen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2 Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2
8.1	Kjøkken hoveddel Kjøkken hoveddel
	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2.
8.2	Kjøkken utleieleilighet Kjøkken utleieleilighet
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2
9.1.1	Disponibelt rom 1 - 2 Veggens og himlingens overflater
	Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, det er noe mangelfull oppføring av vegger rundt avløpsrør. TG2
9.1.2	Disponibelt rom 1 - 2 Gulvets overflate
	Laminatgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2
9.1.3	Disponibelt rom 1 - 2 Fuktmåling og ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

	På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt i bunnsvill mot yttervegg, det ble målt forhøyde verdier. TG2 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, balkong- og terrassedør, balkongdør på soverom i loftetasjen subber i karm, vindu i omkleddningsrom subber i karm og vinduer fra 1983 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Vinduer har ett generelt behov for behandling på utsiden. TG2</p> <p>Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ytterdører har noe svartesopp og subber litt i karm. TG2</p> <p>Innerdører har stedvis små merker på nedre del av dørblad, gerikter, karmen og foringer har stedvis små merker.</p> <p>Takvindu i loftetasjen har tydelige fuktsveller i vindusforing, det er ikke tett rundt vindu. TG3</p> <p>Hjemmelshaver opplyser at blybeslag rundt vindu er rette ut og tettet med Roofseal takfog av en venn som er blikkenslager. Hjemmelshaver kunne ikke se noe råte og det ser tørt ut under blybeslag. 19.09.2024</p> <p>Det er fortsatt utett på sidene eller toppen av vinduet. Ytterligere undersøkelser må gjøres.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p>
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000	
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>Det er stedvis mose på asfalttakshingelen, yttertak har ett behov for vask, asfalttakshingelen har passert mer en sin forventet levetid. TG2</p> <p>Det mangler utkast på enkelte nedløp. TG2</p> <p>Takrenner fra byggeår har passert mer en sin forventet levetid. TG2</p> <p>Det er utett rundt takvindu. TG3 Hjemmelshaver opplyser at blybeslag rundt vindu er rette ut og tettet med Roofseal takfog av en venn som er blikkenslager. Hjemmelshaver kunne ikke se noe råte og det ser tørt ut under blybeslag. 19.09.2024</p> <p>Det er fortsatt utett på sidene eller toppen av vinduet. Ytterligere undersøkelser må gjøres.</p> <p>Se punkt 3.1 for kostnads estimat.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er ikke tett rundt takvindu TG3, se punkt 4.1.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Hjemmelshaver opplyser om at de har etter befaringen montert spilepanel i enden av balkong og terrassebord har blitt vasket og behandlet, da takstmannen selv ikke har vært på ny takstbefaring kan settes det ikke tilstandgrad. TGIU</p> <p>Rekkverk er ikke tilstrekkelig høyt, kravet fra byggeår var 90cm.</p> <p>Det ble målt motfall mot yttervegg. TG2</p> <p>Det mangler håndrekker på begge trapper utvendig. TG2</p> <p>Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt skiftet ut terrassebord på trapp til utleiedel, da takstmannen selv ikke har vært på ny takstbefaring kan settes det ikke tilstandgrad. TGIU</p> <p>Det er knuste fliser stedvis med bom (hulrom) under fliser. Det er en indikasjon på det ikke ligger tettsjikte under støp fundament. TG3</p> <p>Utskifting av fliser må påberegnes.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p>
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-	
7.1.1	Bad kjelleretasje Overflate vegger og himling
	<p>Lekter under/bak våtromsplater står disponibel for fuktinntrenging. TG2</p> <p>Det mangler ventilasjon på bad, TG3 se punkt 10.5 for kostnad estimat.</p>
10.5	Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er ett behov for å rense avtrekksrør. TG2

Det mangler ventilasjon på bad i kjelleretasjen og på toalettrom i loftetasjen. TG3 Det må etableres elektrisk ventilasjon på bad og toalettrom.

Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Taksmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104240051	
Selger 1 navn	
Vivian Fosseng Johansen	
Gateadresse	
Teievegen 12	
Poststed	Postnr
RÅHOLT	2070
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	6
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	Tryg
Polise/avtalenr.	8565866

Document reference: 1104240051

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: VFJ

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørlegger har gjort rørarb. på vaskerom, bad, toalett (2.etg) Varmekabler vaskerom av elektriker og våtromsplater av snekker. Alt gjort på dugnad.
Arbeid utført av	faglært rørlegger/elektriker/snekker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse	Membran vaskerom lagt av fiiselegger.
-------------	---------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oppdatert el.anlegg/utstyr, opprettet nye strømuttak, montert lamper osv. satt inn seriemåler i utl.del.
Arbeid utført av	Dal Elektriske, Eitel, Eda, Øst elektro AS og Raufoss elektriske

Filer

[Elfag.pdf](#) [Eitel.pdf](#) [Raufoss inst..pdf](#) [Toten elektro.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	Kontroll er utført av Elsikkerhet Norge AS for Elvia AS
-------------	---

Filer

[Elvia tilsyn.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

Utvendige bord er skiftet på to av husets yttervegger

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

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Hybel 73 kvm. to soverom, bad, kjøkken og stue (åpen løsning) bod og entre.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

I tillegg til egen inngang er det dør med direkte adgang mellom hoveddel og utleiedel. Det er så vidt jeg vet ikke krav om godkjenning da reglene for varig opphold rømningsveier, takhøyde osv. er oppfylt.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1104240051

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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104240051

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vivian Fosseng Johansen	810e9f048a2da532cddd25e 7f1088c1b317e3201	07.10.2024 15:25:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1104240051

- 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>



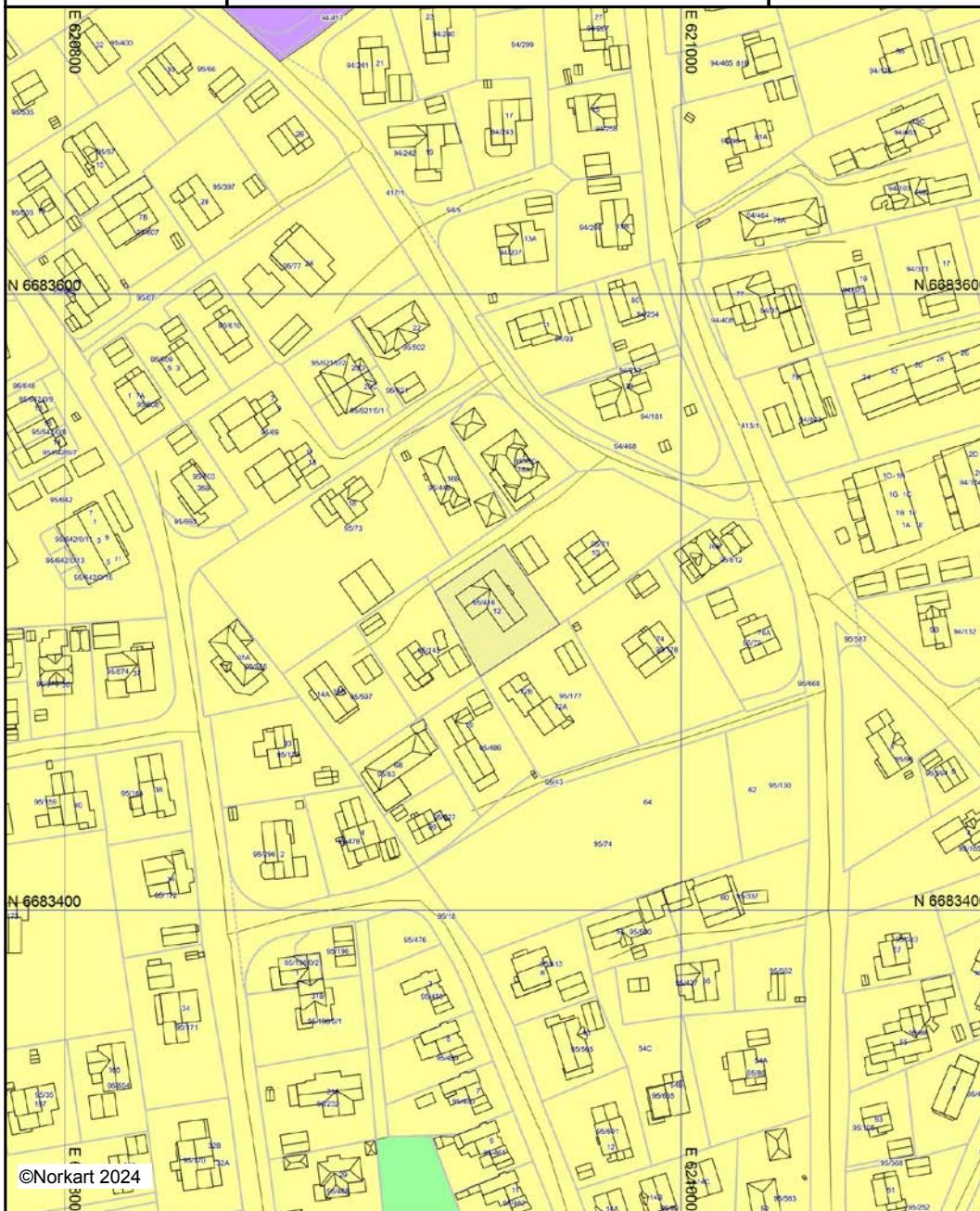
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/416
Adresse: Teievegen 12
Utskriftsdato: 23.07.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2024

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

 Næringsbebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)


 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 23.07.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	416	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Teievegen 12, 2070 RÅHOLT								

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

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 909 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn a_B

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 23.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	416	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Teievegen 12, 2070 RÅHOLT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	10 632,36 kr
Eiendomsskatt	11 544,72 kr
Feiing	405,84 kr
Renovasjon	4 900,05 kr
Vann	5 250,36 kr
Sum	32 733,33 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	1 BOENH	1 519,00 kr	1/1	0 %	1 519,00 kr	882,28 kr
Avfallsgebyr 240 L.	1 STK	5 291,00 kr	1/1	0 %	5 291,00 kr	3 073,14 kr
Feiegebyr	1 PIPE	329,00 kr	1/1	0 %	329,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr	1 PIPE	329,00 kr	1/1	0 %	329,00 kr	0,00 kr
Feiegebyr	1 PIPE	263,20 kr	1/1	0 %	263,20 kr	153,34 kr
Tilsynsgebyr	1 PIPE	263,20 kr	1/1	0 %	263,20 kr	153,34 kr
Grunngebyr vann	1 STK	2 113,00 kr	1/1	0 %	2 113,00 kr	1 232,61 kr
Grunngebyr avløp	1 STK	2 999,00 kr	1/1	0 %	2 999,00 kr	1 749,39 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målerleie 3/4"	1 STK.	320,00 kr	1/1	0 %	320,00 kr	186,64 kr
Forskudd vanngelyr	182 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	6 188,00 kr	3 609,64 kr
Forskudd avløpsgebyr	182 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	8 554,00 kr	4 989,86 kr
Eiendomsskatt - bolig	3800700 prom	2,80 kr	1/1	0 %	10 642,00 kr	6 207,25 kr
				Sum	38 810,40 kr	22 237,49 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

* EIDSVOLL KOMMUNE Bygn.rådssak 462/82 - 39.9.82.

Bygningskontoret

Eidsvoll, den 11.2.82.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
(For nybygg og større arbeider).

Befaring den 21.1.1983.

Arbeidssted Råholt Eiendommen Teievegen 12 gnr. 95 bnr. 416.

Arbeidets art Nybygg.

Bygningens art Enebolig av tre, Moelven, type MKA 300 -02 P.

Byggherre Karin Stornes, Teievegen 12, 2070 Råholt.

Byggemelder - " -

Ansvarshavende Moelven Brug A/S., v/ Frank Åser, 2391 Moelv. for byggearb. •
Ole Stornes, Teiev.1, 2070 Råholt, for grunnmur.

Ovenfor nevnte arbeider er utført under lovmessig tilsyn i samsvar med gjeldende bygningslov.

Brukstillatelsen omfatter hele huset.

Ved synsforretningen ble det funnet følgende mangler:

1. Utvendig: Planering av fall ut fra bygget og bortledning av takvann.
(Kfr. vedlegg).
Trapp foran stuedør gjenstår.
2. Kjeller: Puss av vegger, montering av delevegger, dørmontasje og bod-
innredning gjenstår.

Pipe må pusses og feieluke monteres før pipe tas i bruk.

Ansvarshavende må sørge for at disse arbeider blir utført innen 1.8.1983.

Når ovenfor nevnte punkter er utført plikter byggherren å varsle bygningskontrollen slik at avsluttende synsforretning kan foretas og ferdigattest utstedes.

Bygningsgebyr kr. 530.- er betalt den 11.10.1982.

For bygningsjefen

Steinar Reinsberg
Steinar Reinsberg
bygn.kontr.

Gjenpart: Brannsjefen/Husbankens takstbestyrer/Ansvarshavende.

Kommune Eidsvoll kommune 100 k	Tillatelse til tiltak for.		
	Eiendom/Adresse Teievegen 12		
	Gnr. 95	Bnr. 416	Festenr. Seksjonsnr.

Ansvarlig søker (navn, adresse) Byggesakskontoret Hammerstadvegen 2 2080 Eidsvoll	Tiltakshaver (navn, adresse) Jan Ove og Linda Hovik Teievegen 12 2070 Råholt
--	---

Vedtak/Tillatelse	
<input type="checkbox"/> Rammetillatelse etter søknad (pbl § 95 a nr 1)	Søknad datert
<input type="checkbox"/> Igangsettingstillatelse etter søknad (pbl § 95 a nr 2)	Søknad datert
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelse til ett-trinns søknadsbehandling (pbl § 93, § 95 a nr 1 og 2)/Enkle tiltak (pbl § 95 b)	Søknad datert 07.07.2005

Spesifikasjon		
Tiltakets/ byggets art Tilbygg/oppføring		
Tillatelsen omfatter Bolig/Garasje		
Vedtatt av Vedtatt: Søknad om tillatelse til oppføring av tilbygg og garasje, dispensasjon fra reguleringsplan	Vedtatt dato 08.08.2005	Saksnummer 2005/3426

Merknader	<ul style="list-style-type: none"> - Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år jf pbl § 96, 1. ledd. - Bygningen /tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jf pbl § 99 - Bygningen /tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter. - Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. - Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf pbl § 97 nr. 4.

Vilkår	
---------------	--

Underskrift		
Sted Eidsvoll	Dato 15.12.2005	Underskrift/stempel <i>T. Hovik</i> Eidsvoll kommune 100 k



EIDSVOLL KOMMUNE
Teknisk etat

Byggesak

Att: Henrik Johansen

Deres ref.

Vår ref. (Bes oppgitt ved svar)
2005/003521-AMU

Arkivkode:
TEAB GBNR 95/416

Dato
19.12.2005

**MELDING OM RØRLEGGERARBEID GBNR 95/416 FAGERHEIM VVS TEIEVEGEN
12, 2070 RÅHOLT**

Søknad om ansvarsrett for nevnte eiendom godkjennes.

Med hilsen

Arne Müller
avdelingsingeniør

Avsenderadr.
Rådhusgata 1
2080 EIDSVOLL
Direkte telefon:
66107000

E-mail:
teknisk
@eidsvoll.kommune.no
Direkte telefaks:
66107131

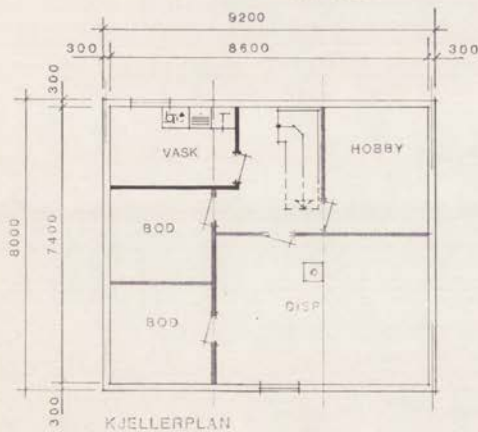
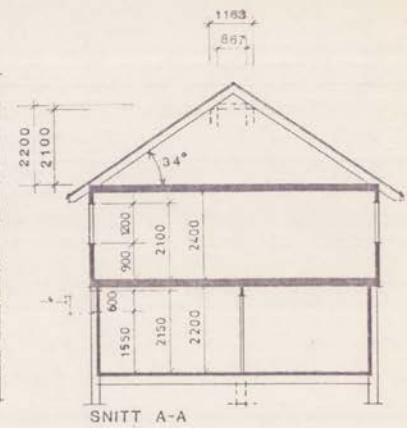
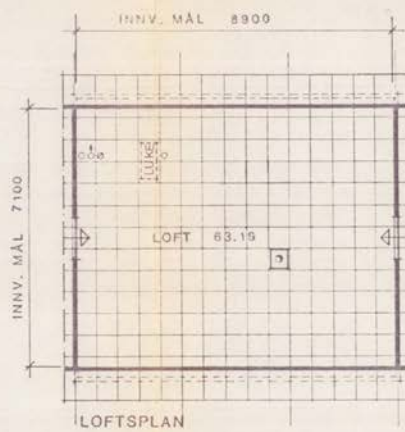
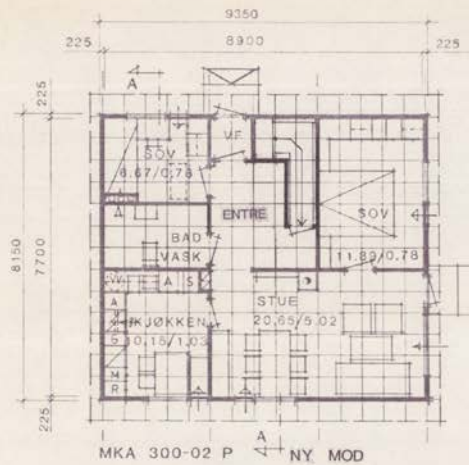
Hovedadr.:
Rådhusgata 1
2080 EIDSVOLL
Telefon:
66 10 70 00

Org.nr.:
964 950 113
Telefaks:
66 10 70 01

Bankkonto:
7855.05.02371 (skatt)
1637.07.06313
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN
NO2178550502371
NO3916370706313

BIC-adr.
NDBANOKK
UBNONOKK

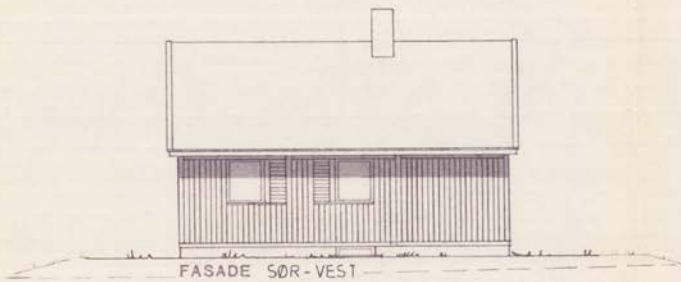


TEGNET ETTER HUSBANKENS REG. NR. 040-81
 VÅR TEGNING NR. 30-464 B EVENTUELLE ENDRINGER
 I FORHOLD TIL REG. PLAN SE VEDLEGG

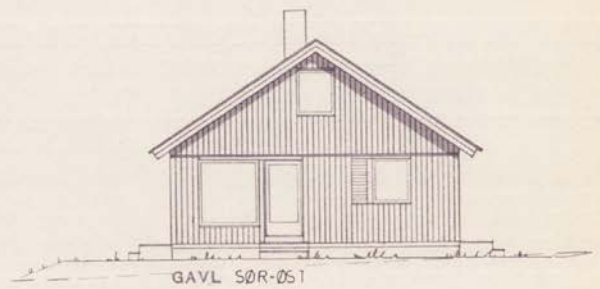
LEIEAREAL IFLG. HUSBANKENS BEREGNINGER 89 m²

Godkjent
 Eivoll bygnings

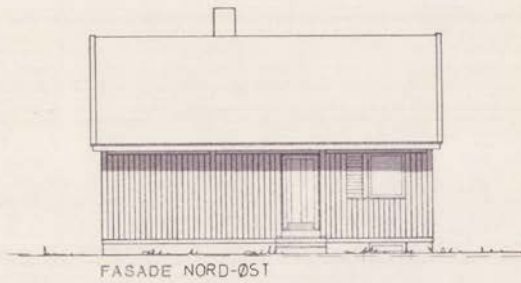
BYGGERE KARIN STORNES		TEIEVN. 1, 2070 RÅHOLT	
BYGGEFRED		TEIEVN. 12 2070 RÅHOLT	
PROJ.	BYGGEFRED	NR.	BYGGEFRED
MKA 300-02 P NY MOD		BYGGEFRED	BYGGEFRED
PLANER OG SNITT		1:100	BYGGEFRED
A/s MOELVEN BRUG		2-15933-1	



FASADE SØR-VEST



GAVL SØR-ØST



FASADE NORD-ØST



GAVL NORD-VEST

Godkjent
 Etatsbyggingsråd

BYGGHERRE: KARIN STORNES
 TEIEVN. 1, 2070 RÅHOLT
 BYGGEPLASS: TEIEVN. 12, 2070 RÅHOLT

DN	Garbånd	Nr	Map	Delst. HGT	År	
MKA 300-02 P NY MOD					1400	820804 26 175
A/S MOELVEN BRUG						2-15933-2

B ←

SNITT 9 SE TEGN. NR 443

GAVLBESLAG
 UNDERLAGSPAPP
 PÅFORING 48 x 73
 TREKANTLIST 32 x 48
 SVILL 48 x 98

STOLPE 36 x 73 % 500

SVILL 30 x 98

VANNBRETTPESLAG
 VANNBRETT
 LØSHOLT 48 x 98

STOLPE 48 x 98 % 500
 SVILL 48 x 48
 SVILL 30 x 57
 PÅFORING 30 x 98

ASFALTMATT PORØS TREFIBERPL. 12,5 mm
 FORHUONINGSPAPP 500
 UTLEKTING 19 mm
 WEATHERBOARDS
 SPIKERSLAG
 SVILL 30 x 48
 SVILL 30 x 87
 ASFALTMATT PORØS TREFIBERPL. 12,5 mm
 For vindstivning
 Spånplade avl. 12 mm
 2 lett 4 590 mm bredde
 1 ... 500 ...

OVERGURT 36 x 198

HANEBJELKE 36 x 148

BÄNDSTÅL 0,8 x 25

BJELKE (UNDERGURT) 45 x 148
 SPONPLATE 22 mm
 MINERALULL 150 mm
 PLASTFOLIE 0,05 mm
 SPONPLATE 12 mm

+ 3144

+ 4996

+ 4681

+ 3581

+ 2593

+ 2413

+ 2143

+ 2098

VINDSKARM
 TREFIBERPLATE
 VANNBRETTPESLAG
 LØSHOLT 48 x 98

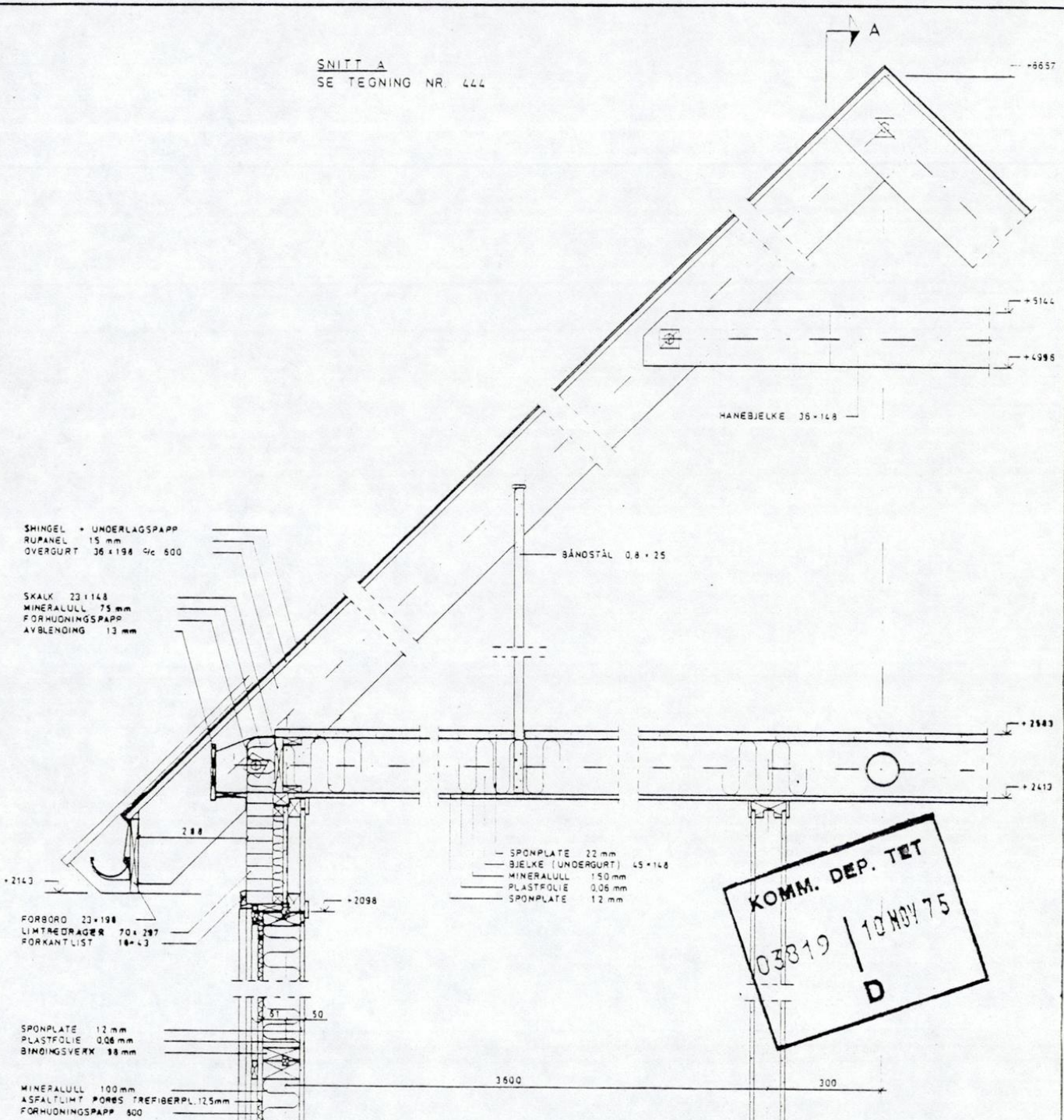
+ 998 (hav brystning)
 + 398 (hav brystning)

1000

SEKSIJONSKJØT

KOMM. DEP. TET
 03819 | 10 NOV 75
 D

SNITT A
SE TEGNING NR. 444



SHINGEL + UNDERLAGSPAPP
RUPANEL 15 mm
OVERGURT 36 x 198 9/c 600

SKALK 23 x 148
MINERALULL 75 mm
FORHUJNINGSPAPP
AVBLENDING 13 mm

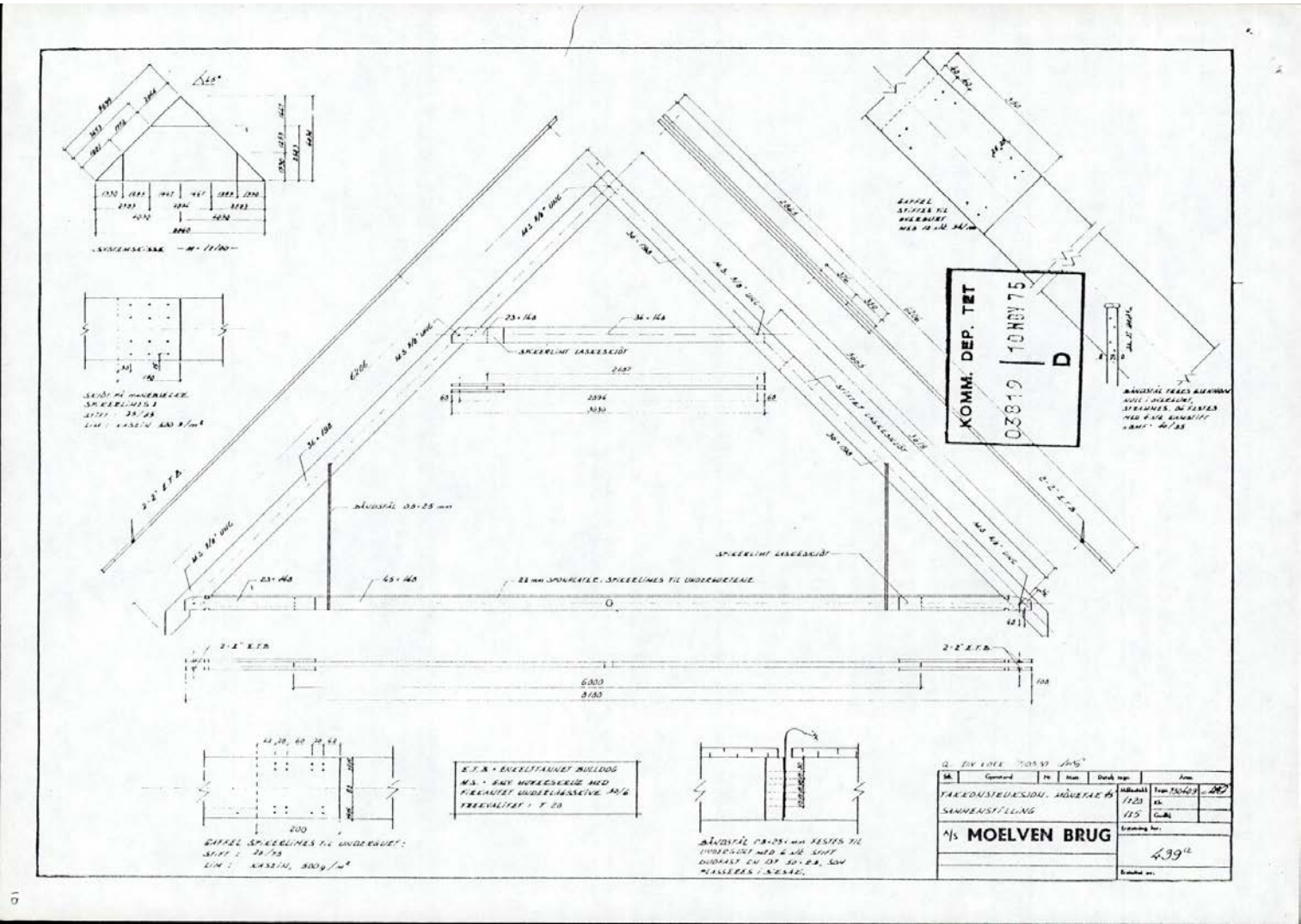
FORBORD 23 x 198
LIMTREDRAGER 70 x 297
FORKANT LIST 18 x 43

SPONPLATE 12 mm
PLASTFOLIE 0.06 mm
BINDINGSVERK 98 mm

MINERALULL 100 mm
ASFALT/INT PORS TREFIBERPL 125 mm
FORHUJNINGSPAPP 600

— SPONPLATE 22 mm
— BJELKE (UNDERGURT) 45 x 148
— MINERALULL 150 mm
— PLASTFOLIE 0.06 mm
— SPONPLATE 12 mm

KOMM. DEP. TET
03819 / 10 NOV 75
D



KOMM. DEP. TET
03019 10 NOV 75
D

DAPPEL SPÆRRELINES TIL UNDERBETÆNING
SØFF 1 20/28
LIM 1 KASSELIN 300g/m²

R.A. - RÆKKEFØLGET BULLGOS
M.S. - RAV HØRREKØLLE MED
FÆRANTET UNDERLÆGGEVING OG
TÆKKEVÆLDT 1 20

ÅNDRING 08-25 mm FÆSLES TIL
UNDERBETÆNING MED 2 ÅR SØFF
DUBBET EN OP 20-28, SØV
KASSELIN 300g/m²

A. DY LØKKE 1955-57 JHS

År	General	Til	Med	Dato	Års
1955	FAKONSTRUKTION, ÅNDRING 16				1955
1955	SANNESTILLING				1955
MOELVEN BRUG					
2.99					

Heimdall

- Den hvite guden

Komplett dobbelgarasje med saltak.
 Heimdall er laget for plass til to biler. Her har vi lagt vekt på det enkle. garasjen er utstyrt med to porter og har en lav totalhøyde som gir naturlig inn i de fleste terrenng.

MODUL 1

Areal: 36 kvm
 Lengde: 6000 mm
 Breddde: 6000 mm
 Totalhøyde: 4170 mm
 Høyde innvendig: 2426 mm
 Takvinkel: 25°
 Portmål: 2490 x 2090 mm
 Vindusmål: 990 x 490 mm

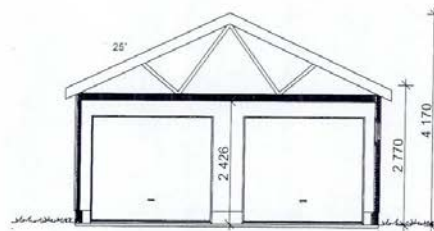
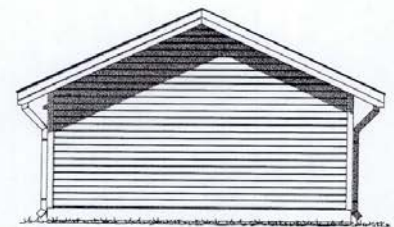
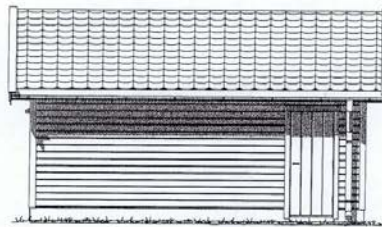
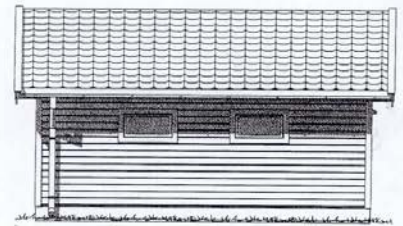
MODUL 2

Areal: 39,60 kvm
 Lengde: 6600 mm
 Dørmål: 890 x 2090 mm

MODUL 3

Areal: 43,20 kvm
 Lengde: 7200 mm
 Dørmål: 890 x 2090 mm
 Lengde innvendig bilplass: 5700 mm
 Lengde innvendig bod: 1500 mm

Heimdall var vokteren av broen, Bifrost, som ledet til Åsgård. Han hadde det skarpeste synet og så like godt om natten som om dagen. Han kunne også høre gresset gro og trengte mindre søvn enn en fugl. Men Heimdall var stum. Av Odin fikk han Gjallarhorn for at han skulle kunne varsle om farer nærmet seg, eller om det var ragnarokk (Jordens undergang)

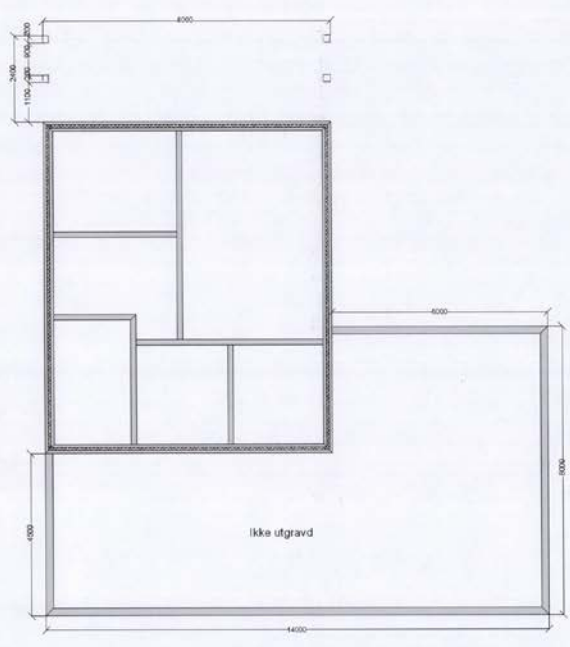


Snitt A-A

Tegning av modul 1

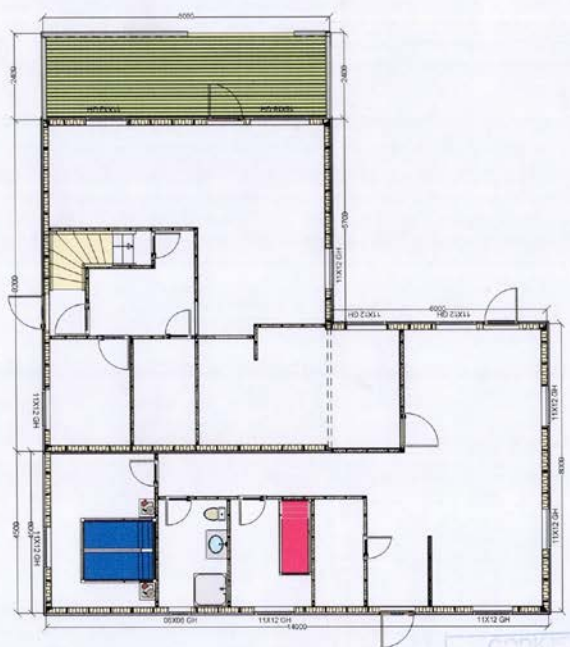


E-1



Kjeller/ringmur

Alle mål i mm
Måling til oppussede flater/stenderverk dersom annet ikke er spesifisert
Alle mål må kontrolleres og tilpasses eksisterende konstruksjon



Hovedetasje

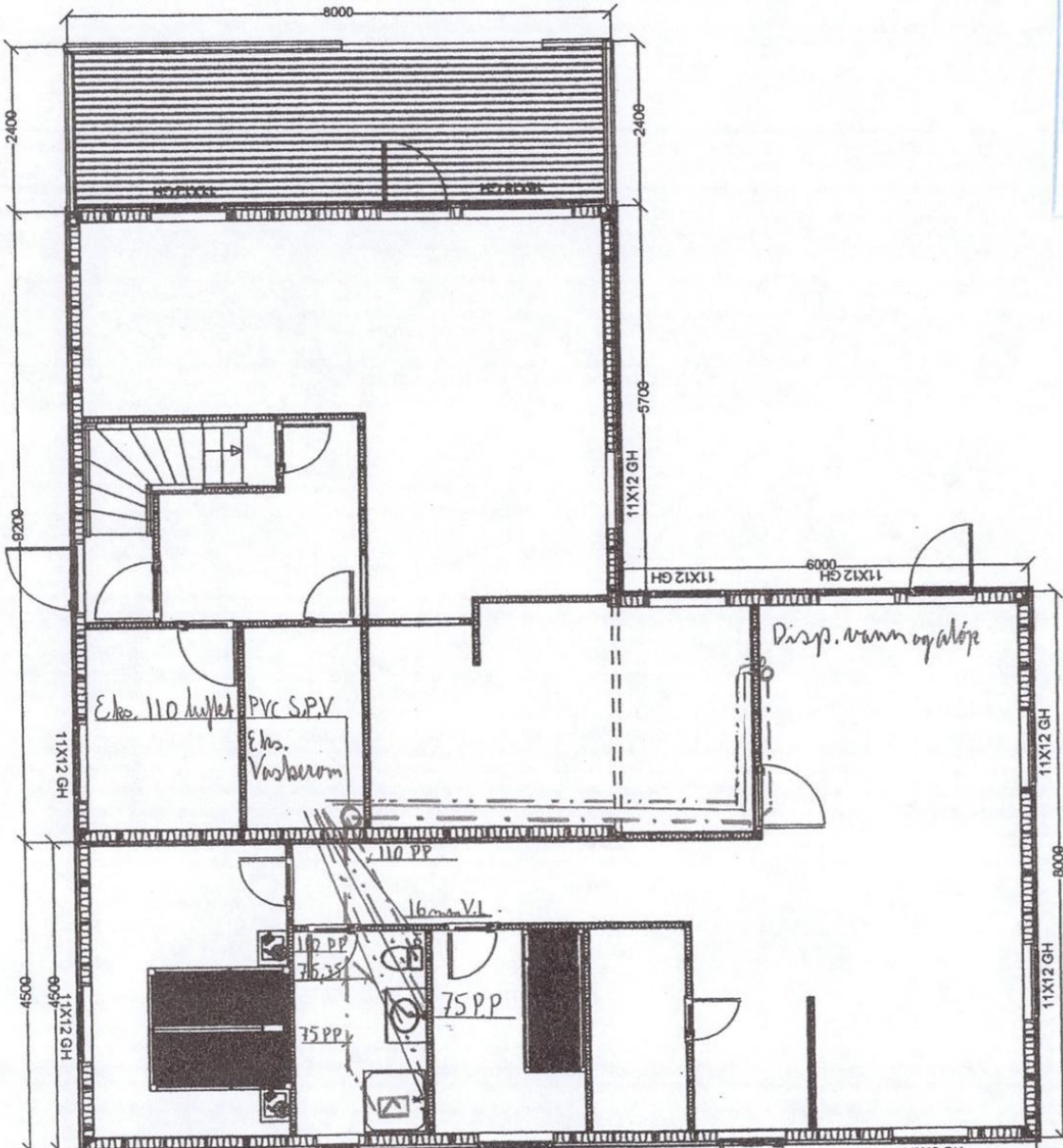
30A eksist 68 km
30A fulbes 20 km
SUM 30A 148 km

15.06.2005

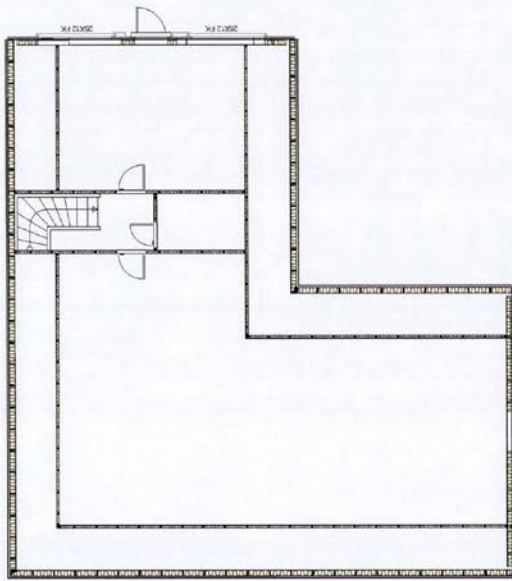
10.06.05	Pål Østby	Målestokk 1:100	Byggesakskontoret ing Pål Østby Tlf / fax 63957700 / 63957701 postby@netcom.no Org nr 870 054 612
Jan Ove Hovik Televegen 12			Erstattet for: Erstattet av:
Gnr 95 Bnr 416			
Henvising: Utskrift 10.06.05 Tegn 001		Beregning	

E-4

GODKJENT
15 DES. 2005
Eidsvoll kommune
TEKNISSK CEN



E-2



Plan loftsetasje

BEA eksist 23 km
 BEA tillegg 35,6 km
 Sum BEA 59 km

Alle mål i mm
 Måling til upussede fater/stenderverk dersom annet ikke er spesifisert
 Alle mål må kontrolleres og tilpasses eksisterende konstruksjon



Snitt



10.06.05	Pal Østby	Målestokk 1:100	Byggesakskontoret ing Pål Østby Tlf / fax 63957700 / 63957701 postby@netcom.no Org nr 870 094 612
Jan Ove Hovik Televegen 12 Gnr 95 Bnr 416		Erstatning for: Erstattet av:	
Henvisning: Utskrift 10.06.05 Tegn 002		Beregning:	

E-3



Fasade nord/vest



Fasade sør/vest



Fasade sør/øst



Fasade nord/øst



Alle mål i mm
Måisetting til upussede flater/stønderværk dersom annet ikke er spesifisert.
Alle mål må kontrolleres og tilpasses eksisterende konstruksjon

10.06.05	Pål Østby	Målestokk 1:100	Byggesakskontoret Ing Pål Østby Tlf / fax 63957700 / 63957701 postby@netcom.no Org nr 870 064 612
Jan Ove Hovik Televegen 12		Erstatning for: Erstattet av:	
Gnr 95 Bnr 416			
Henvising: Utskrift 10.06.05 Tegn 003		Beregning:	

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 95, Bruksnr 416	Kommune:	3240 Eidsvoll
Adresse:		Grunnkrets:	615 Råholtmoen 4
Veiadresse:	Teievegen 12, gatenr 8700	Valgkrets:	2 Råholt
	2070 Råholt	Kirkesogn:	2070304 Råholt
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	675 Råholt

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt R 157	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	19.01.1972	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	909,3 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3240/95/416	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3240/95/416	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	19.01.1972	Avgiver	3240/95/71	-913,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3240/95/416	913,0

Bybyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 1: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Teievegen 12	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):
Bygningsnr:	151615759		Antall boliger:
			Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	08.08.2005
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	105,0	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:		08.08.2005
Oppvarming:		BRA totalt:	105,0	Ferdigattest:
Avløp:		Har heis:	Nei	Midl. brukstil.:
Vannforsyning:				Tatt ibruk (GAB):
Bygningsnr / løpenr:	151615759 / 1			Antall boliger:
				Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			70,0		70,0				
L01			35,0		35,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Hovik Jan Ove og Linda

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

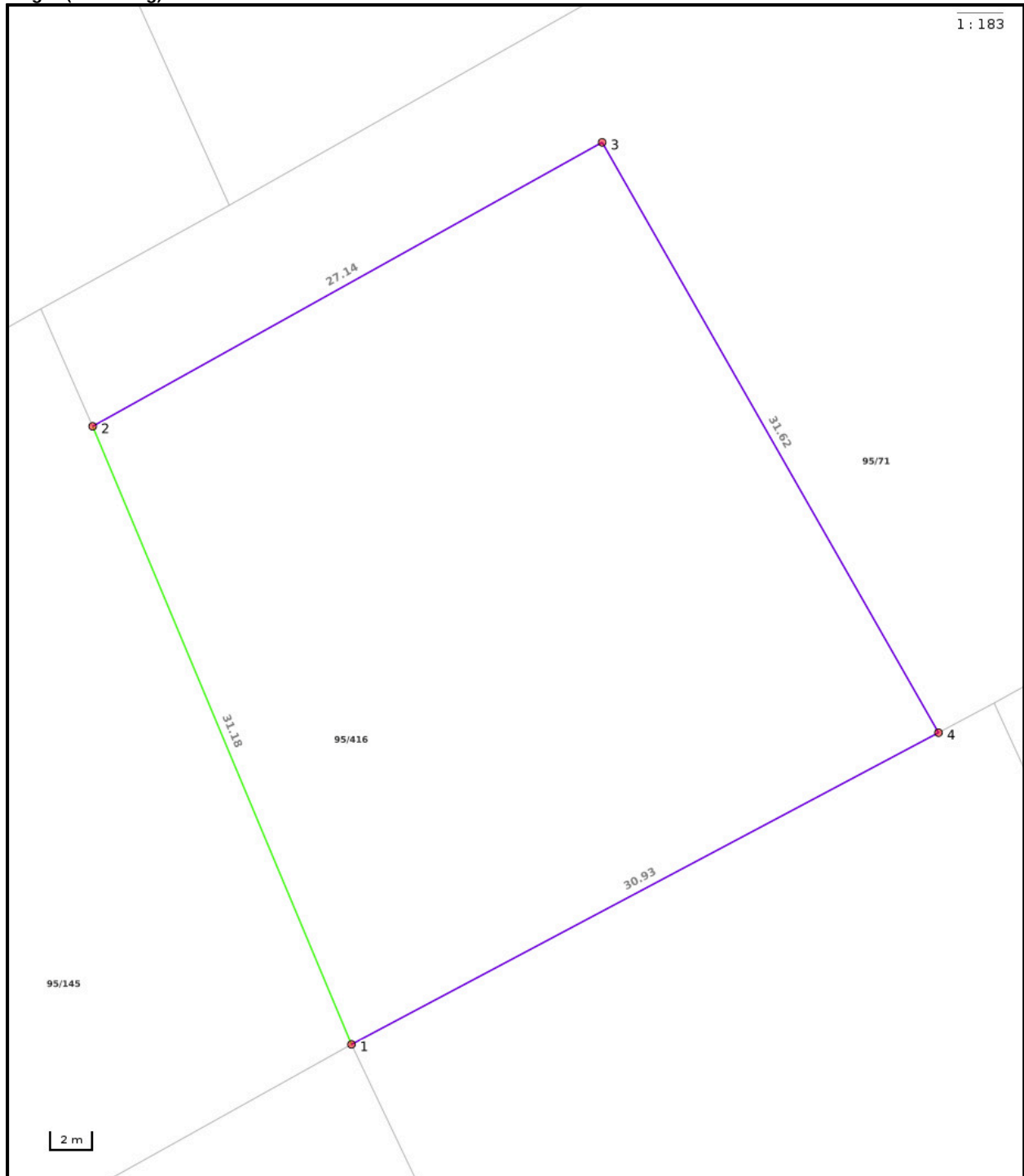
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 909,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 683 475,74	620 934,80	31,18m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 683 503,29	620 920,19	27,14m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 683 518,60	620 942,60	31,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 683 492,67	620 960,69	30,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



ØVRE ROMERIKE
**BRANN OG
REDNING**

VIVIAN FOSSENG JOHANSEN
TEIEVEGEN 12
2070 RÅHOLT

Saksnummer	24/2054
Dokumentdato	21.11.2024
Kontrolldato	21.11.2024
Saksbehandler	Jens Geschwindner
Gnr/bnr.	95/416
Adresse	Teievegen 12
Leilighet	H0101

Tilsynsrapport med avvik

Adresse: Teievegen 12, bruksenhet H0101, 2070 RÅHOLT

Gbnr: 95/416

Øvre Romerike brann og redning varslet forebyggende tilsyn/feiring ved ditt fyringsanlegg den 21.11.2024. Formålet var å vurdere forhold ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom eller bygning er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

I tråd med forskrift om brannforebygging er Øvre Romerike brann og redning IKS sine lovpålagte tjenester om boligtilsyn og feiring risikobasert. Det betyr at vi bestemmer frekvens på tilsyn og feiring, ut fra kriterier som type skorstein, ildsted, fyringsmønster og sotmengde.

Disse var til stede ved tilsynet:

For eier:

VIVIAN FOSSENG JOHANSEN

Fra brannvesenet:

Jens Geschwindner

Avvik

Følgende avvik ble avdekket:

Røykløp 23411,

1. Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt, jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Kommentar:

Avstanden fra sotluke til brennbart materiale er for liten. Avstanden fra luke til brennbart materiale skal være minimum 300 mm

2. Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt, jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Kommentar:

Sotluken lot seg ikke åpne under tilsynet (feilmontert). I bunnen av sotluken må det være mulighet for å ta ut sot. Fri avstand foran sotluken bør være minst 1 m. Høyde over gulvet må være minst 30 mm (se også avvik 1). Sotluken som er montert er montert slik at luken åpnes oppover (bør være sideveis åpning).

Anmerkninger:

Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Du trenger ikke å gi oss tilbakemelding på anmerkninger.

ORBRANN.NO

Post-/besøksadresse

Industrivegen 28
2069 Jessheim

Kontakt:

Forebyggende@orbrann.no
+47 478 84 300

Org. nr.

NO 987 61 5516 MVA

Side 1 av 2

Anmerkning 1

Røykløp 23411,

Vi oppdaget beksot i skorsteinen din. Denne type sot kan på sikt gi sotbrann i din skorstein. Vi anbefaler at du bedrer måten å fyre på, her er noen tips:

- riktig trekk
- sørg for nok frisk luft til ildstedet
- riktig mengde tørr ved
- tenn fra toppen
- skift ut eldre ildsted til rentbrennende ildsted

Hva må du gjøre?

Du må sende oss en skriftlig tilbakemelding på epost: Forebyggende@orbrann.no, merket med saksnummer 24/2054, eller brev med fremdriftsplan innen **19.02.2025**, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 33, som beskriver:

- hvordan du vil rette avvik
- dato for når avvik skal være rettet

Dersom du ikke sender oss tilbakemelding innen fristen, kan vi

- kreve at du retter avvikene innen en frist fastsatt av oss
- nekte deg å bruke fyringsanlegget

Vi opplyser om at denne rapporten ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i din bolig.

Forhåndsvarsel om pålegg

De varsles herved om at tilsynsmyndigheten vurderer å ilegge pålegg dersom det ikke innen fristens utløp, 19.02.2025, er gitt en tilfredsstillende tilbakemelding på nevnte avvik, jf forvaltningslovens § 16.

Eier/representant for eier gis med dette anledning til å uttale seg til et eventuelt enkeltvedtak om pålegg innen fristen ovenfor.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med Øvre Romerike brann og redning IKS på telefon 478 84 300 eller epost Forebyggende@orbrann.no, dersom dere har spørsmål. *Husk å merke epost med saksnummer 24/2054.*

Med hilsen

Øvre Romerike brann og redning

Jens Geschwindner

Brannforebygger/Feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Teievegen 12
2070 RÅHOLT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ove Kristian Midtskog

Oppdragsnummer:

Telefon: 480 34 444
E-post: ove@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