

aktiv.



Gråtrostvegen 2B, 2032 MAURA

**Pen enebolig med god planløsning
og dobbelgarasje | Familievennlig
og sentralt | Nydelig hage og
terrasse**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 850,-
Total ink omk.: Kr 5 023 850,-
Selger: Tom Ove Branting
Inger Britt Branting

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 125/153 kvm
Tomtstr.: 570.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 147, bnr. 29
Oppdragsnr.: 1206250035

Pen enebolig med god planløsning og dobbelgarasje. Familievennlig og sentralt

Gråtrostvegen 2B er en pen enebolig med attraktiv beliggenhet i Maura! Boligen har en asfaltert gårds plass og en romslig dobbelgarasje med lagringsloft. Første etasje inneholder stue, kjøkken, vaskerom og et bad. I andre etasje finner du tre soverom, bad og en hyggelig loftstue.

Hovedsoverommet har både walk-in closet og praktiske knekott, som gir ekstra lagringsplass. Tomten er inngjerdet og godt tilrettelagt for hundehold, perfekt for deg som ønsker en trygg ute plass.

Fra eiendommen er det kort vei til Maura sentrum med dagligvarebutikker, skoler, barnehager og kollektivtransport. I nærområdet finnes flotte turstier og friluftsområder som innbyr til rekreasjon året rundt. En innholdsrik bolig med gode kvaliteter, i et familievennlig område – Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	84
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 153 m²

TBA: 31 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² Entré/gang, vaskerom, bad, bod, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 48 m² Gang/loftstue med trapp, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

570.7 m²

Beliggenhet

Gråtrostvegen 2B ligger i et rolig og barnevennlig boligområde i Maura, med kort gangavstand til sentrum. Her finner du dagligvarebutikker, apotek, spisesteder og andre servicetilbud som dekker de fleste behov i hverdagen. Området har også gode skoler og barnehager, noe som gjør dette til et trygt og attraktivt sted for familier.

For den friluftinteresserte byr nærområdet på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er kort vei til skogstier, lysløyper og friluftsområder som innbyr til både rolige spaserturer og mer aktive utendørsopplevelser.

Kommunikasjonsmulighetene er gode, med enkel adkomst til hovedveier og kollektivtransport. Gardermoen ligger kun 15 minutter unna med bil, noe som gjør reiser både innenlands og utenlands svært tilgjengelige. Til Oslo tar det rundt 45 minutter med bil, og det er også gode bussforbindelser for pendlere.

Gråtrostvegen 2B kombinerer landlig idyll med nærhet til både lokale fasiliteter og større byområder, noe som gir en praktisk og behagelig hverdag for både familier og pendlere.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig over 2 plan oppført i 2001. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament, grunnmur i støpt betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygingsdelene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er små riss og noe avskaling av maling. TG2

Grunnmuren har behov for vask og behandling i nær fremtid.

1.3 Terrengforhold

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

2.1 Yttervegger

Det er stedvis små avflassing av maling på nedre del av yttervegger på baksiden av boligen og bunnstokk rundt

arken på yttertaket. TG2

Det er behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Ellers fremstår

ytterkledning i normalt grei stand.

3.1 Vinduer og ytterdører

Det stedvis små merker på vindusforinger og gerikter som er å forvente utifra alder og brunk. TG2

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

Det er noe små merker på nedre del av ytterdør og på enkelte innedører som er å forvente utifra alder og bruk.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det mangler utkast nedløp på baksiden av boligen, TG2 dette anbefales å få montert i nær fremtid for å unngå for å unngå unødvige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90 cm på oppførings tidspunktet. TG2

Bjelkelaget under terrassebordene er montert med avstand på 90 cm. Dette medføre til at det er noe svikt i enkelte terrassebord. TG2

Avstanden mellom bjelkelag under terrassebord avhenger av flere faktorer, som tykkelsen på terrassebordene og belastningen de skal tåle. Generelt anbefales det at bjelkelaget monteres med en avstand på 40-60 cm mellom hver bjelke. Hvis man bruker tynnere terrassebord, kan det være nødvendig å redusere avstanden for å unngå svikt.

Det er mye tørrsprekker i terrassebordene, terrassebord og rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Hjemmelshaver opplyser at det skal vaskes før salg.

Det mangler panelbord på deler av rekkverket ved varmpumpens utedel. TG2

På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på 24 vekt-% på håndrekken rundt rekkverket. TG2

7.1.1 Vaskerom i 1.etasje Overflate vegger og himling

Vegger og tak/himling fremstår i grei stand, det er noe små sprekker i panelbord. TG2

7.1.2 Vaskerom i 1.etasje Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, kravet var 15mm på oppføring tidspunktet. Vinylbelegget har passert

mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er noe merker på overflaten. TG2

7.1.3 Vaskerom i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

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

7.2.1 Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling

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

Det er noe fuktsveller på nedre del av fronter på servantskap og aldersslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

7.2.2 Bad i 1.etasje Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ble målt til 10mm fra toppen av sluket til toppen

av membranen ved dørterskelen, kravet var 15mm på oppføring tidspunktet.

Gulvfliser fremstår i grei stand, men fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

7.2.3 Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er ingen synlig mansjett under klemring. TG2

Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

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

7.3.1 Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling

Det er noe aldersslitasje som må forvente utifra alder og bruk. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at blandebatteriet til badekaret ikke kan veksle over til hånddusjen permanent, det anbefales service på blandebatteriet til badekaret.

7.3.2 Bad i 2.etasje Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ble målt til 10mm fra toppen av sluket til toppen

av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm på oppførings tidspunktet.

Gulvfliser fremstår i grei stand, men fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

7.3.3 Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

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

Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

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

8.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken, dette anbefales å etablere. TG2

Kjøkkenskrog og benkeplate har noe bruksslitasje etter alder. TG2

Parkettgulv har stedvis små fuktsveller og glipper i skjøtter. TG2

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2

10.5 Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning

eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med

varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid og det mangler deler av deksel på fronten av

ventilatoren. TG2

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja. Vannlekkasje mellom bad i 2 etg. og bad i 1 etg. Forsikringssak If, skadenr.

HD83849-001, 01. 10. 2021.

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

Ja, kun av faglært. Ifølge detaljert saksinformasjon fra if bestod arbeidet av : Riving bad/Tømrerarbeid bad/Rørarbeid innvendig/Riving soverom/Tømrerarbeid soverom/Tømrerarbeid andre områder/Elektrisk arbeid. detaljert beskrivelse kan fremlegges.

Frøyland Bygg Skade as.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

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

Ja, kun av faglært. Elbillader, utv. kontakter/Varmepumpe/utv. kontakt varmpumpe/ ekstra innv. kontakt komfyrventilator.

Nordengen AS, Aasheim elektro AS, NEK AS.

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

Ja.

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

Ja. El-tilsyn i 2015 (+ /-). Usikker på årstallet. krav: 1 ekstra stikkontakt for komfyrventilator. Utført av Nordengen AS.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Easee ladeboks, innstalert i garasje av Nordengen AS.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Vasking/impregnering/maling av hustak/takbeslag etc samt ditto på garasjetak. Egeninnsats: maling/beising av terrasse. Takfornyng AS.

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

Ja. Nærmeste nabo mot vest (Gnr.147/Bnr 237) skal skifte ut høy hekk (ca 2 meter) med en 180 cm levegg.

Nabovarsel, godkjent av kommunen.

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

Ja. Det var opprinnelig en heftelse på østkanten av vår tomt, for eventuelt en tilførselsvei for bakenforliggende utbygging. Utbyggingen ble fullført for ca 5 år siden, og vei ble etablert delvis over vår eiendom. Ingen andre heftelser er kjent.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja. Ifølge forrige eierbytte i 2008, har vi funnet midlertidig ferdigattest.

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.

Parkering

Oppstillingsplass på eiendommen samt i garasje. Asfaltert innkjørsel.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

0649424

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner i enkelte rom, peisovn og varmepumpe i stue og elektriske varmekabler på begge bad.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 900 000

Kommunale avgifter

Kr 14 403

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 042 617

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 170 468

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, evt. velavgift, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 147, bruksnummer 29 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/147/29:

04.06.1999 - Dokumentnr: 5081 - Best. om adkomstrett
6 m fri korridor for påregnet adkomst for fremtidig bakenforliggende eiendommer
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2013 - Dokumentnr: 227875 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:30
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:39
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:58
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:199
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:242

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:266
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:267
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:268
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:269

06.07.1922 - Dokumentnr: 900068 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3238 Gnr:147 Bnr:21

31.10.1997 - Dokumentnr: 9486 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0238 Gnr:147 Bnr:33

06.11.1997 - Dokumentnr: 9663 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3238 Gnr:147 Bnr:237

04.08.1998 - Dokumentnr: 7741 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3238 Gnr:147 Bnr:242

01.01.2020 - Dokumentnr: 57920 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0238 Gnr:147 Bnr:29

01.01.2024 - Dokumentnr: 279373 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:147 Bnr:29

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen datert 28.03.2001 som gjelder hele boligen med unntak av innredning av bad på loft. Innredning av bad på loft er anmerket som gjenstående arbeid.

Garasje er registrert som 'tatt i bruk' i matrikkelen, det er ikke mottatt brukstillatelse eller ferdigattest fra kommune for garasje.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.03.2001.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har innkjøring over privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt i kommuneplanen til boligbebyggelse nåværende og

reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Kommuneplanen er under arbeid.

Reguleringsplaner

Navn: Maura sentrum

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.10.2006

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/1532/>

99-11-E3_Reguleringsbestemmelser datert 20.05.06 rev. 17.02.21%2C oppdat.

tittelfelt.pdf

Delarealer

Delareal 31 m

Formål Annen veigrunn

Delareal 2 m

Formål Bevaring av bygninger

Delareal 29 m

Formål Felles avkjørsel

Delareal 510 m

Formål Boliger

Feltnavn B09

Eiendommen ligger under marin grense med 'middels' mulighet for marin leire.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Liten del av eiendommen og flik av terrasse, ikke bolig, ligger i gul støysone fra vei.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

123 850 (Omkostninger totalt)

139 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 023 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 039 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 042 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 123 850

Betalingsbetingelser

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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

25 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 138 000

Oppdragsansvarlig

Vibeke Voksøy

Eiendomsmegler MNEF / Partner

vibeke.voksoy@aktiv.no

Tlf: 402 23 800

Line Stuve

Eiendomsmegler

line.stuve@aktiv.no

Tlf: 482 42 798

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22

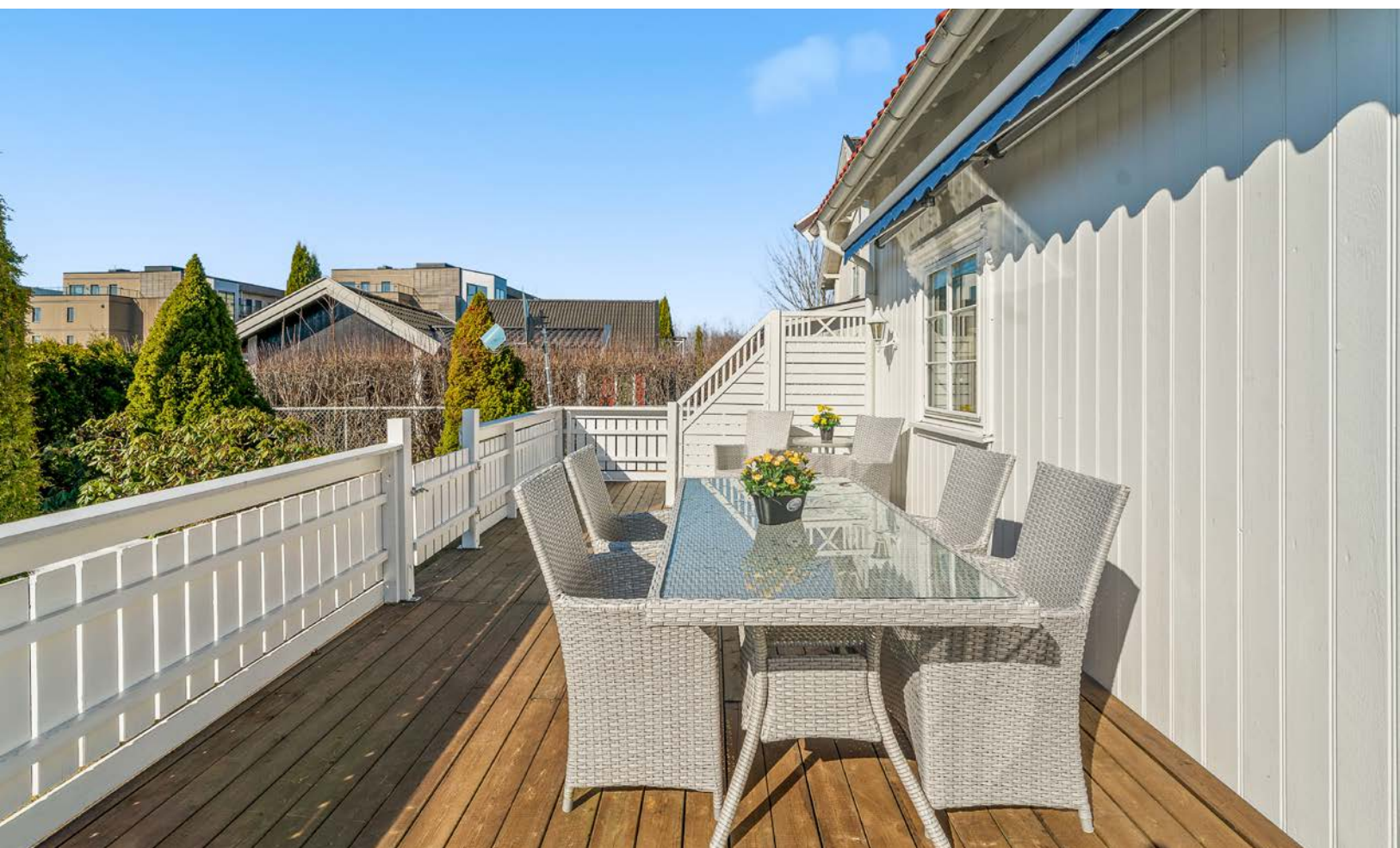
2070 Råholt

Tlf: 639 30 000

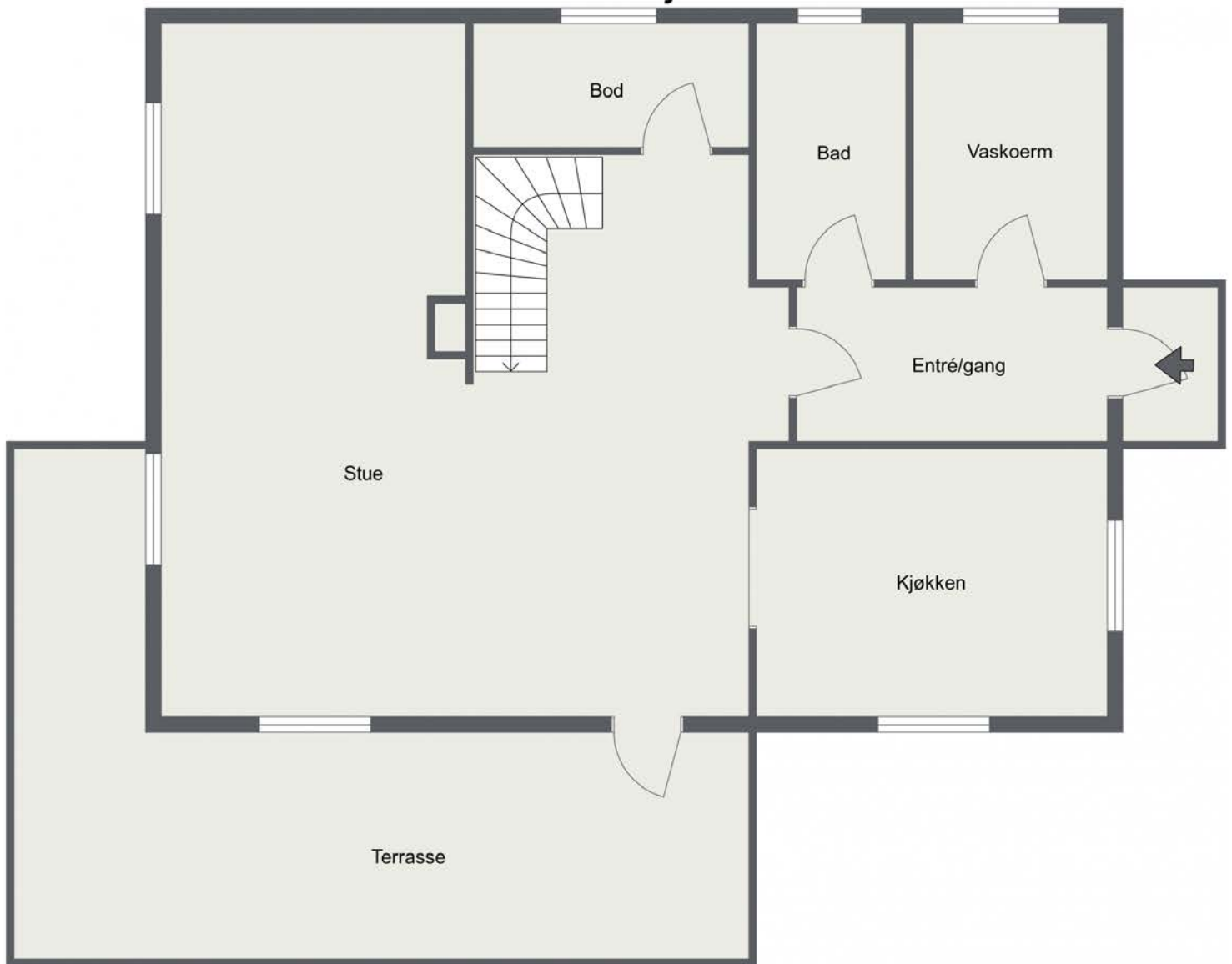
Salgsoppgavedato

04.04.2025





1. Etasje

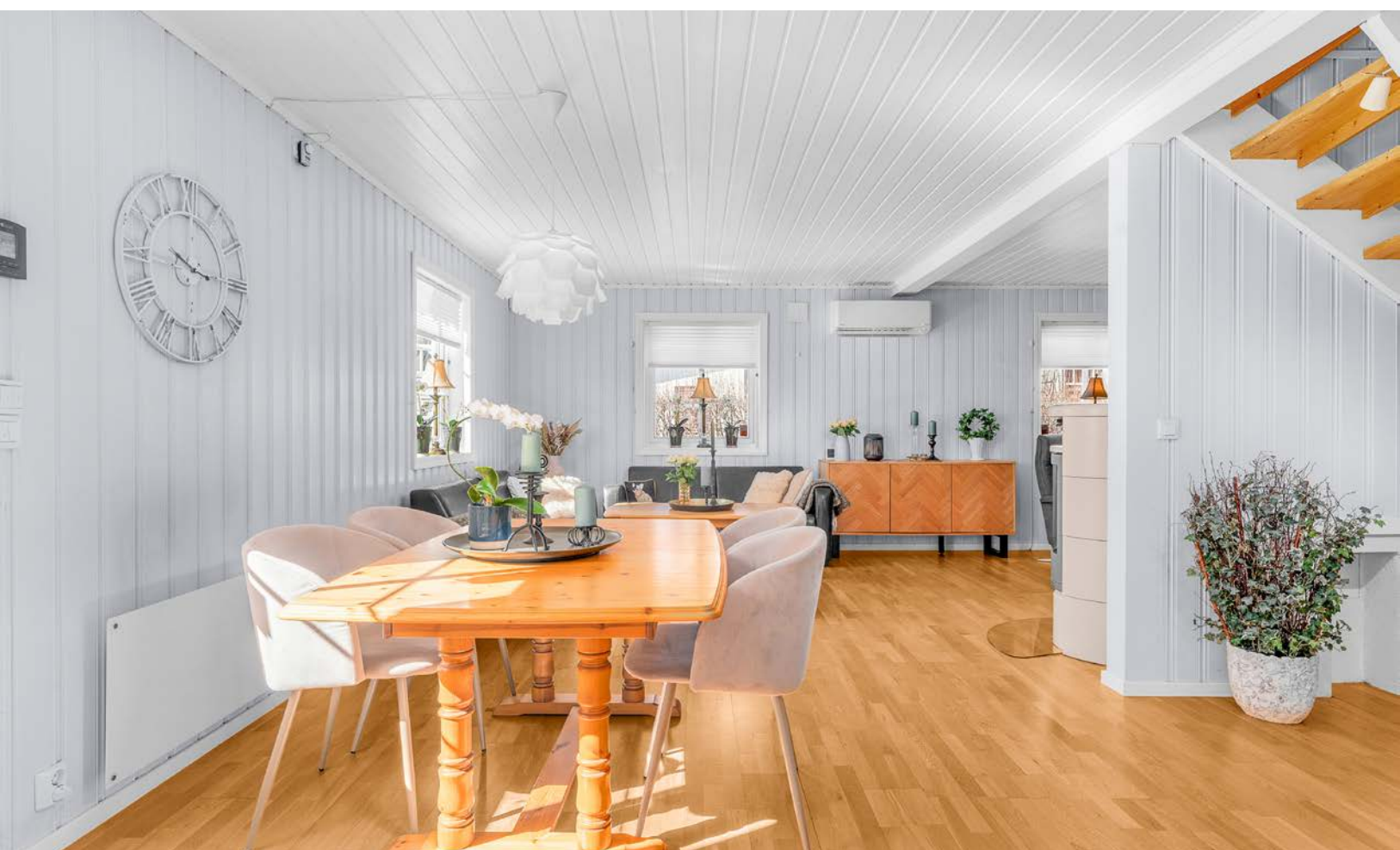


Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.











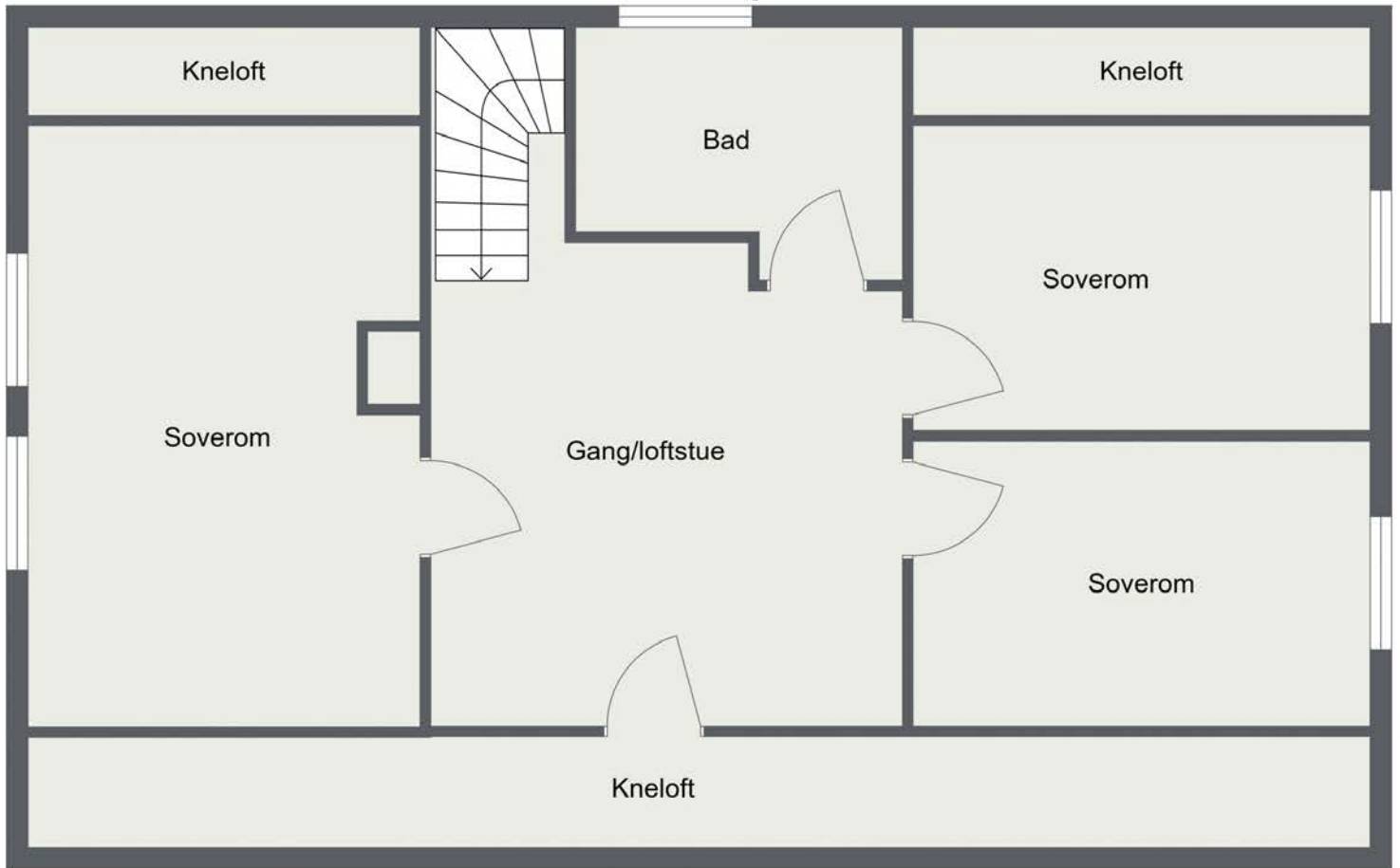








2. Etasje



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







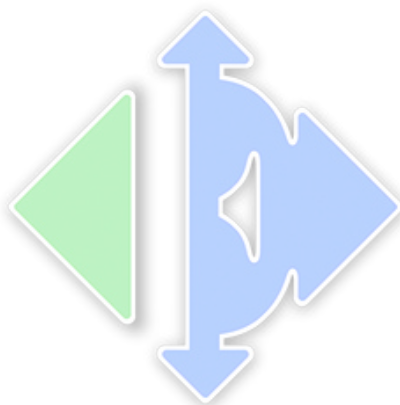






Vedlegg

Enebolig
Gråtrostvegen 2 B
2032 Maura



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 01/04/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjensstående 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:147, Bnr: 29
Hjemmelshaver:	Tom Ove Branting og Inger Britt Branting
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	571 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei og offentlig vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id KP2018-2035
Offentl. avg. pr. år:	Kr 14 403,71 i 2024
Forsikringsforhold:	IF forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2001

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

27.03.2025

Oppholdsvær og 9 plussgrader.
Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

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

Forutsetninger:

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

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningsfagkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga skriftlig og muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende

Oppdragsgiver:

Tom Ove Branting og Inger Britt Branting

Tilstede under befaringen:

Tom Ove Branting

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan oppført i 2001. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament, grunnmur i støpt betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner i enkelte rom, peisovn og varmepumpe i stue og elektriske varmekabler på begge bad.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 27.03.2025
- Egenerklærings skjema 24.03.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 24.03.2025
- Midlertidig brukstillatelse 28.03.2001
- Byggetegninger fra byggeår
- Samsvarserklæring utført av Nordengen AS den 06.04.2002
- Verdi- og lånetakst den 04.06.2008
- Kvittering utført av Nordengen AS 22.09.2020
- Kvittering utført NEKAS AS den 14.11.2022
- Kvittering utført AASHEIM ELEKTRO AS den 17.11.2022
- Tilsynsrapport utført av Brann og redning Øvre Romerike den 29.01.2025
- Avsluttet tilsynssak den 06.11.2013

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

1.etasje vegger: Malt trepanel, malt mur, fliser og ubehandlet trepanel.
 1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.
 1.etasje gulv: Parkett, fliser og vinylbelegg.

2.etasje vegger: Malt trepanel, malt mur og fliser.
 2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.
 2.etasje gulv: Laminat og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré/gang, bod, stue og kjøkken.
 2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2 og soverom 3:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand, det er en liten sprekke i panelbord på soverom i 2.etasje. Det er små merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra alder og bruk. TG1

Parkett og laminatgulv i boligen fremstår i ok stand, det er små merker og små fuktsveller i skjøter og noe slitemerker på overflaten. TG2
 Flisegulv i entré har bom (hulrom) under fliser ved dørterskel til ytterdør og dør inn til vaskerom. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1.etasje, 2.etasje og loftsetasjen, søkt normale verdier. TG1

Etaseskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 10mm. TG1
 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 i stue i 1.etasjer på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Montert ellbiller, utv. kontakter/Varmepumpe/utv. kontakt varmpumpe/ekstra innv. kontakt komfyrventilator. Utført av Nordengen AS, Aasheim elektro AS, NEK AS
- Vasking/impregnering/maling av hustak/takbeslag etc samt ditto på garasjetak. Egeninnsats: maling/beising av terrasse. Utført av Takfornyng AS

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje	77			31		
2.etasje	48					
SUM BYGNING	125	0	0	31		
SUM BRA	125					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		28				
SUM BYGNING		28	0			
SUM BRA	28					

BRA-i:

125m².

1.etasje: Entré/gang, vaskerom, bad, bod, stue og kjøkken.

2.etasje: Gang/loftstue med trapp, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

BRA-e:

28m².

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.
Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 125m².

1.etasje: Entré/gang, vaskerom, bad, bod, stue og kjøkken.

2.etasje: Gang/loftstue med trapp, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

BRA-e: 28m².

Garasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 153m².

Garasje.

1.etasje: Entré/gang, vaskerom, bad, bod, stue og kjøkken.

2.etasje: Gang/loftstue med trapp, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

TBA: 31m².

1.etasje: Entréplattung og terrasse.

P-rom: 120m².

1.etasje: Entré/gang, vaskerom, bad, stue og kjøkken.

2.etasje: Gang/loftstue med trapp, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

S-rom: 5m².

1.etasje: Bod.

Målt takhøyde i stue i 1.etasje 2.38m.

Målt takhøyde i gang/soverom i 2.etasje fra 0.96m - 2.38m.

2.etasje har skråhimling, hvorav deler av gulvarealer ikke er måleverdig som skyldes skråtaket.

GUA (Gulvareal) oppgis kun som en tilleggsinformasjon. Sum av BRA (Bruksareal) pluss ALH (Areal med lav takhøyde) = GUA (Gulvareal) . BRA 48m² + AHL 5m² = GUA 53m².

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 byggt teknisk forskrift.

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

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

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Delevis isolert garasje med loft (loft ikke måleverdig, grunnet lav takhøyde) oppført i 2002. Garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel, elektrisk leddport og Easee ladeboks.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Deler av omramming til leddport er montert for langt ned mot terreng og står fuktutsatt.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt forhøyde fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på garasjedekket, det er flere setningssprekker og avflassing av betong. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettsjikte under støpt fundament.

Yttertekking fremstår i god stand, men det er ett behov for vask og behandling.

Yttertaket fremstår i normalt god stand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

01/04/2025



August Magnus

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er 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 internett siden til NGU.

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

Grunnmur i betong fra byggeår.

Grunnmuren fremstår i grei stand, men det er små riss og noe avskaling av maling. TG2

Grunnmuren har behov for vask og behandling i nær fremtid.

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

Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller eller rom under terreng.

Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

TG1

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

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

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

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

Det er viktig at terreng 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

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er 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 2001 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaringsplan fra bakkeplan.

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

Det er stedvis små avlassinger av maling på nedre del av yttervegger på baksiden av boligen og bunnstokk rundt arken på yttertaket. TG2

Det er behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Ellers fremstår ytterkledning i normalt grei stand.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2000.

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 og terrassedør, ingen funksjonsavvik.

Det stedvis små merker på vindusforinger og gerikter som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

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

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overfalte antatt produsert fra 2000.

Innvendige malte fyllingsdører antatt fra byggeår.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, det er noe små merker på nedre del av ytterdør og på enkelte innedører som er å forvente utifra alder og bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Saltak tekket med takstein fra 2001.
 Befaring ble utført fra bakkeplan og på yttertaket.
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.
 Yttertaket og tekkingen fremstår i normalt god stand. TG1

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål fra 2001.
 Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.
 Det mangler overliggere på takrenner, dette er ikke ett krav men det anbefales å få montert.
 Det mangler utkast nedløp på baksiden av boligen, TG2 dette anbefales å få montert i nær fremtid for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring, grunnmur og drenering.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking av yttertak er 5 - 15 år

**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med glatt takstein og undertak i trekonstruksjon fra 2001.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra veggluke inn i kneloft.

Da deler av undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, men inspeksjon fra veggluke inn i kneloft fremstår undertaket i normalt grei stand. TGI

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorsteinene fremstår i normal grei stand. TGIU

Peisovn i stue 1.etasje.

Peisovn fremstår i grei stand, det fremlegges dokumentasjon på utført feiing.

Peisen er montert 17,5 cm fra panelvegg på stue, peisovn bør monteres med en minimumsavstand fra brennbare materialer, som spesifisert av produsenten. Ofte er denne avstanden rundt 50 cm eller mer, men det kan variere avhengig av modell. Noen ovner krever mindre avstand hvis du bruker ekstra brannsikre materialer eller paneler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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 tegltakstein er 50 - 80 år.

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



5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

14/31

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Kneloft med adkomst via veggluke i gang 2.etasje. Det er kun mulighet å inspisere den ene siden av kneloftet, grunnet manglende tilkomst. Det anbefales å få etablere veggluker på begge sider for å kunne inspisere begge sider til en hver tid.

Det anbefales å få etablere veggventil på yttervegg, får å unngå eventuell kondens, ellers fremstår kneloftet i normalt grei stand.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréplating på 2m² oppført med terrassebord på bjelkelag og ett trinn.

Terrasse på 29m² med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 86,5 cm.

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90 cm på oppførings tidspunktet. TG2

Bjelkelaget under terrassebordene er montert med avstand på 90 cm. Dette medføre til at det er noe svikt i enkelte terrassebord. TG2

Avstanden mellom bjelkelag under terrassebord avhenger av flere faktorer, som tykkelsen på terrassebordene og belastningen de skal tåle. Generelt anbefales det at bjelkelaget monteres med en avstand på 40-60 cm mellom hver bjelke. Hvis man bruker tynnere terrassebord, kan det være nødvendig å redusere avstanden for å unngå svikt.

Det er mye tørrsprekker i terrassebordene, terrassebord og rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Hjemmelshaver opplyser at det skal vaskes før salg.

Det mangler panelbord på deler av rekkverket ved varmepumpens utedel. TG2

På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på 24 vekt-% på håndrekken rundt rekkverket. TG2

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

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



7. Våtrom

7.1 Vaskerom i 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er 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: Malt trepanel.

Tak/himling: Malt trepanel.

Vaskerom fra 2001 inneholder:

- Vegghengt vaskekum med ett-greps blandebatteri.
- Overskap med malte fronter.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Varmtvannsbereider, se punkt 10.2.

Vegger og tak/himling fremstår i grei stand, det er noe små sprekker i panelbord. TG2

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

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

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



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg antatt fra 2001.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, kravet var 15mm på oppføring tidspunktet. Vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er noe merker på overflaten. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

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

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

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

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



7.2 Bad i 1.etasje

TG 2 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 antatt fra 2001 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte fronter.
- Vegghengt speilskap med lys.
- Dusjhjørne med ett-greps blandebatteri skyvbare glassdører.
- WC på sokkel.
- Naturlig avtrekk i tak/himling.

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

TG2

Det er noe fuktsveller på nedre del av fronter på servantskap og aldersslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

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

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

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

TG 2 7.2.2 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: Fliser med varmekabler fra 2001.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ble målt til 10mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, kravet var 15mm på oppføring tidspunktet.

Gulvfliser fremstår i grei stand, men fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

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

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

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 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 membranen.

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

Det er ingen synlig mansjett under klemring. TG2

Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (bod) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når de kjøpte boligen. 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 i 2.etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad antatt fra 2001 inneholder:

- Servantseksjon med folierte fronter og skuffer, servant med ett-greps blandebatteri.
- Innfliset boblebadekar med dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC på sokkel.

Vegg, innredning og tak/himling fremstår i grei stand, men har noe alderslitasje som må forvente utifra alder og bruk.
TG2

Hjemmelshaver opplyser om at blandebatteriet til badekaret ikke kan veksle over til hånddusjen permanent, det anbefales service på blandebatteriet til badekaret.

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

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

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



TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er 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 2001.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ble målt til 10mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

Kravet var 15mm på oppførings tidspunktet.

Gulvfliser fremstår i grei stand, men fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

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

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er 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 synlig mansjett under klemring i sluk.

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

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

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

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

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

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2001

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Malt trepanel. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
Tak/himling: Malt trepanel.
Gulv: Parkett.

Kjøkken antatt fra 2001 inneholder:

- Kjøkkeninnredning fra 2001 med skuffer og folierte fronter fra ca 2010.
- Benkeplate med stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopp, oppvaskmaskin og innbygget kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU

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

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken, dette anbefales å etablere. TG2

Det er ikke montert komfyrvakt, dette anbefales å etablere. (Ikke ett krav fra byggeåret)

Vegger, tak/himling, kjøkkenfronter fremstår i normalt god stand, men kjøkkenskrog og benkeplate har noe bruksslitasje etter alder. TG2

Parkettgulv har stedvis små fuktsveller og glipper i skjotter. 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 trepanel er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen

9.1.2 Gulvets overflate

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**10. VVS****TG 1**

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2001

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på begge bad.
- Sluk i vaskerom og på begge bad.
- Stoppekran plassert på vaskerom og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
- Rørstokkskap plassert på vegg i vaskerommet.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1
Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør på vaskerommet.

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

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

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

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

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

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

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

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



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner i enkelte rom, peisovn og varmepumpe i stue og elektriske varmekabler på begge bad.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid. Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom vinduspalter, naturlig ventilering på bad i 1.etasje og vaskerom. Elektrisk vifte på bad i 2.etasje og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid og det mangler deler av deksel på fronten av ventilatoren. TG2

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ca 2015

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2001

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod 1.etasje.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

- 18 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Nordengen AS den 06.04.2002, avsluttet tilsynssak den 06.11.2013, kvittering utført av Nordengen AS 22.09.2020, kvittering utført NEKAS AS den 14.11.2022 og kvittering utført AASHEIM ELEKTRO AS den 17.11.2022

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

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

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.

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen og garasjen.

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

Der hvor bod er tegnet inn er det vaskerom og der hvor gang/bad er tegnet inn er det i dag bod.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Vannlekkasje mellom bad i 2 etg. og bad i 1 etg. Forsikringssak If, skadenr. HD83849-001, 01. 10. 2021.

Ifølge detaljert saksinformasjon fra If bestod arbeidet av: Riving bad/tømrerarbeid, bad/rørarbeid innvendig/riving soverom/tømrerarbeid soverom/tømrerarbeid andre områder/Elektrisk arbeid.

- El-tilsyn i 2015 (+/-). Usikker på årstallet. krav: 1 ekstra stikkontakt for komfyrventilator. Utført av Nordengen AS.

- Nærmeste nabo mot vest (Gnr.147/Bnr 237) skal skifte ut høy hekk (ca 2 meter) med en 180 cm levegg. Nabovarsel, godkjent av kommunen.

- Det var opprinnelig en heftelse på østkanten av vår tomt, for eventuelt en tilførselsvei for bakenforliggende utbygging. Utbyggingen ble fullført for ca 5 år siden, og vei ble etablert delvis over vår eiendom. Ingen andre heftelser er kjent.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Det er små riss og noe avskaling av maling. TG2 Grunnmuren har behov for vask og behandling i nær fremtid.
1.3	Terrengforhold Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger Det er stedvis små avlassinger av maling på nedre del av yttervegger på baksiden av boligen og bunnstokk rundt arken på yttertaket. TG2 Det er behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Ellers fremstår ytterkledning i normalt grei stand.
3.1	Vinduer og ytterdører Det stedvis små merker på vindusforyng og gerikter som er å forvente utifra alder og bruk. TG2 Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Det er noe små merker på nedre del av ytterdør og på enkelte innedører som er å forvente utifra alder og bruk.
4.1	Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak Det mangler utkast nedløp på baksiden av boligen, TG2 dette anbefales å få montert i nær fremtid for å unngå for å unngå unødvige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90 cm på oppførings tidspunktet. TG2 Bjelkelaget under terrassebordene er montert med avstand på 90 cm. Dette medføre til at det er noe svikt i enkelte terrassebord. TG2 Avstanden mellom bjelkelag under terrassebord avhenger av flere faktorer, som tykkelsen på terrassebordene og belastningen de skal tåle. Generelt anbefales det at bjelkelaget monteres med en avstand på 40-60 cm mellom hver bjelke. Hvis man bruker tynnere terrassebord, kan det være nødvendig å redusere avstanden for å unngå svikt. Det er mye tørrsprekker i terrassebordene, terrassebord og rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Hjemmelshaver opplyser at det skal vaskes før salg. Det mangler panelbord på deler av rekkverket ved varmepumpens utedel. TG2 På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på 24 vekt-% på håndrekken rundt rekkverket. TG2
7.1.1	Vaskerom i 1.etasje Overflate vegger og himling Vegger og tak/himling fremstår i grei stand, det er noe små sprekker i panelbord. TG2
7.1.2	Vaskerom i 1.etasje Overflate gulv Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, kravet var 15mm på oppføring tidspunktet. Vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er noe merker på overflaten. TG2
7.1.3	Vaskerom i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2
7.2.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling Veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er noe fuktsveller på nedre del av fronter på servantskap og aldersslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
7.2.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ble målt til 10mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, kravet var 15mm på oppføring tidspunktet. Gulvfliser fremstår i grei stand, men fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.2.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ingen synlig mansjett under klemring. TG2 Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når de kjøpte boligen. TG2
7.3.1	Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det er noe alderslitasje som må forvente utifra alder og bruk. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at blandebatteriet til badekaret ikke kan veksle over til hånddusjen permanent, det anbefales service på blandebatteriet til badekaret.
7.3.2	Bad i 2.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ble målt til 10mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm på oppførings tidspunktet. Gulvfliser fremstår i grei stand, men fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.3.3	Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når de kjøpte boligen. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken, dette anbefales å etablere. TG2 Kjøkkenskrog og benkeplate har noe bruksslitasje etter alder. TG2 Parkettgulv har stedvis små fuktsveller og glipper i skjøtter. TG2
10.2	Varmtvannsbereider
	Varmtvannsbereider har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad. Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid og det mangler deler av deksel på frontsiden av ventilatoren. TG2 Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250035	
Selger 1 navn	
Tom Ove Branting	
Gateadresse	
Gråtrostvegen 2B	
Poststed	Postnr
MAURA	2032
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	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	5
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	if
Polise/avtalnr.	0649424

Document reference: 1206250035

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

Beskrivelse

Vannlekkasje mellom bad i 2 etg. og bad i 1 etg. Forsikringsak If, skadenr. HD83849-001, 01. 10. 2021

Initialer selger: TOB

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ifølge detaljert saksinformasjon fra if bestod arbeidet av : Riving bad/Tømmerarbeid bad/Rørarbeid innvendig/Riving soverom/Tømmerarbeid soverom/Tømmerarbeid andre områder/Elektrisk arbeid. detaljert beskrivelse kan fremlegges.

Arbeid utført av

Frøyland Bygg Skade as.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elbillader, utv. kontakter/Varmepumpe/utv. kontakt varmepumpe/ekstra innv. kontakt komfyrventilator.

Arbeid utført av

Nordengen AS, Aasheim elektro AS, NEK AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

El-tilsyn i 2015 (+ / -). Usikker på årstallet. krav: 1 ekstra stikkontakt for komfyrventilator. Utført av Nordengen AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Easee ladeboks, innstaltet i garasje av Nordengen AS.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vasking/impregnering/maling av hustak/takbeslag etc samt ditto på garasjetak. Egeninnsats: maling/beising av terrasse.

Arbeid utført av

Takfornyng AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Nærmeste nabo mot vest (Gnr.147/Bnr 237) skal skifte ut høy hekk (ca 2 meter) med en 180 cm levegg. Nabovarsel, godkjent av kommunen.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det var opprinnelig en heftelse på østkanten av vår tomt, for eventuelt en tilførselsvei for bakenforliggende utbygging. Utbyggingen ble fullført for ca 5 år siden, og vei ble etablert delvis over vår eiendom. Ingen andre heftelser er kjent.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Ifølge forrige eierbytte i 2008, har vi funnet midlertidig ferdigattest.

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: 1206250035

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1206250035

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Ove Branting	3af2062edd6dfa8f33f94727 6a416b85f0fe959d	24.03.2025 12:01:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1206250035

- 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>



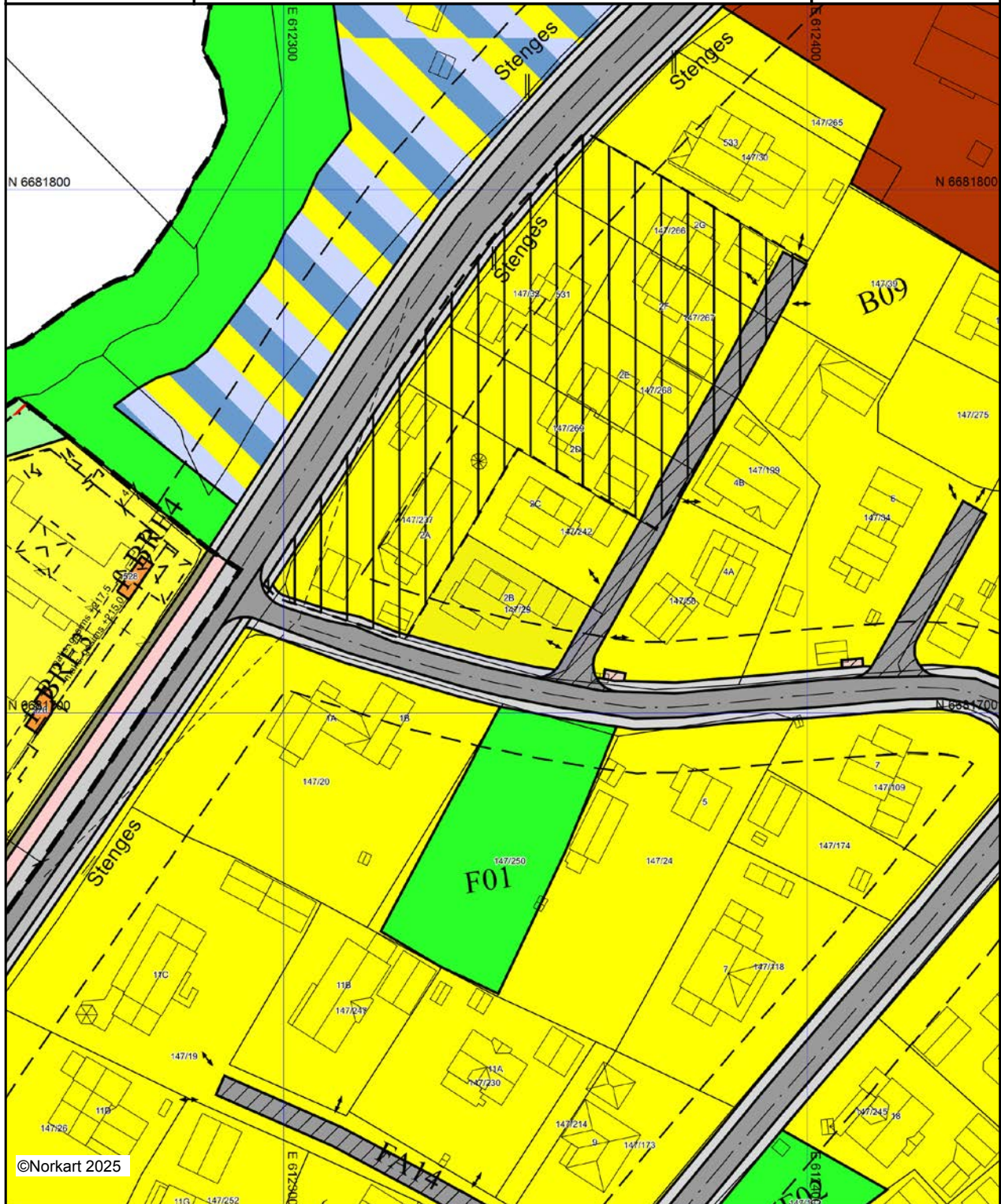
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 147/29
Adresse: Gråtrostvegen 2B
Dato: 18.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
-  Offentlige trafikkområder
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Bussholdeplass
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Bolig/forretning/kontor
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Naturområde
-  Faresone - Flomfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Vår ref.: ANOSL 00/01192 - 084		
Ansvarlig søker (navn, adresse): Vidar Jahr Slettmoen 2032 Maura	Tiltakshaver (navn, adresse): Ola Habberstad 2030 Nannestad	
Midlertidig brukstillatelse er gitt for:		
Eiendom/adresse: Gråtrostvegen 2B - 2032 Maura	Gnr. / Bnr. / Feste nr.: 147/29	
Spesifikasjon:		
Tiltakets/byggets art: NYBYGG BOLIG		
Vedtaket fattet av: BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD	Vedtaks dato: 30.05.00	Saksnr. : 0130/00
<input checked="" type="checkbox"/> hele bygget		
MERK- NADER	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført Følgende mangler framgår av anmodningen. ➤ Innredning av bad på loft.	
	Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.	
Saksbehandler: Steinar Låveg		
Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Nannestad	28.03.01	 Even Haugerud sjefingeniør Nannestad Kommune Bygningsplan
Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter		



3 0 7 8 M / 5048230

147/29 Ferdigattest

Geomatikk

Kommunens saksnr

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

00/01192 003

27 MAR 2001

Anmodningen gjelder

Eiendom/byggested	Gnr 147	Bnr 29	Festenr	Seksj.nr	GB 147/29 LY2
Adresse GRÅTROSTVN. 2B. 2032 MAURA					

Det anmodes om

FERDIGATTEST

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket. Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

HELE HUSET BORTSETT FRA BAD I 2. ETG.

Gjenstående arbeider	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
INNTRONING AV BAD I 2. ETG	1.4.01	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
	Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	-
	Kontrollerklæringer	G	-
	Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	-
	Andre vedlegg	I	-
	Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	-

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

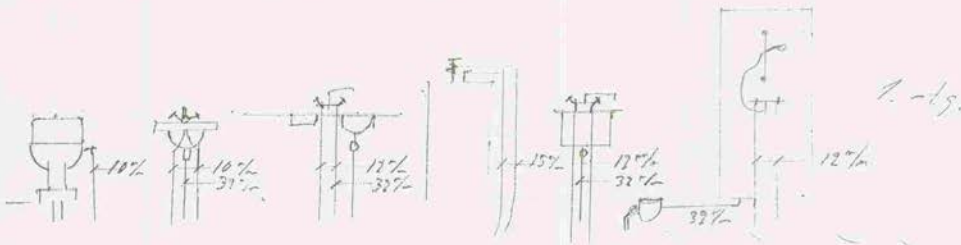
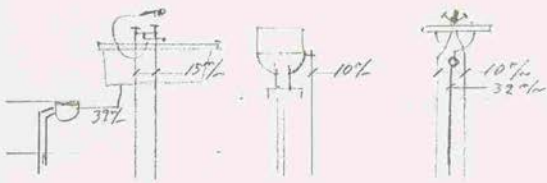
Foretak OLA HABBERSTAD

Dato 22.2.01 Underskrift 

Gjentas med blokkbokstaver OLA HABBERSTAD

Steinat løveg

2. delg.



1. delg.

oppløss skissene for tegning i størrelse

Ola Halvorsen

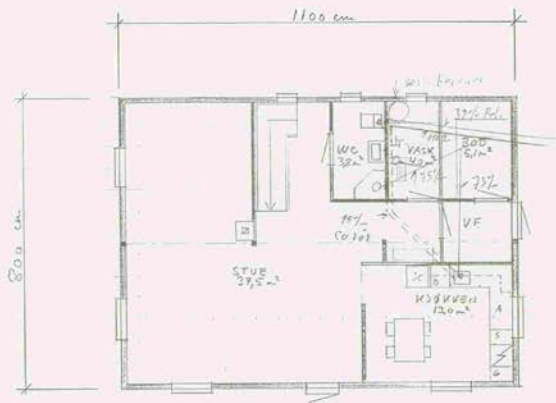
adv. Grøttstov. 2 c 2032 måure.

G. nr. 147 B. nr. 29.

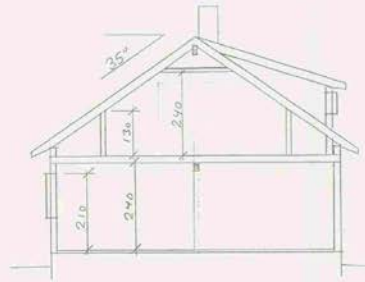
Hilson With Mes.



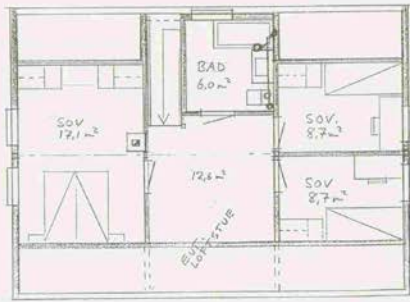
Geometrikk



PLAN - 1 ETG



SNITT



PLAN - 2 ETG

BYGGHERRE : OLA HABBERSTAD, 2030 HANNESTAD
ADRESSE : GRÄTIGSTV. 2 C. 2032 MAURA
G. NR. : 147 B. NR. : 29
PLAN OG SNITT - MÅL - 1:100
TEGNER : O.H. DATO : 4.6.1998

VEDL. 3



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



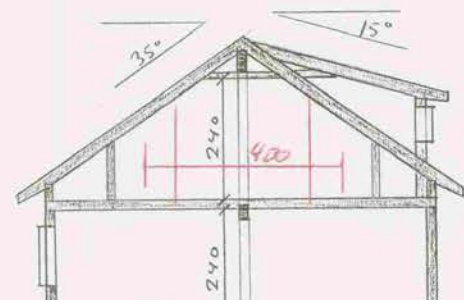
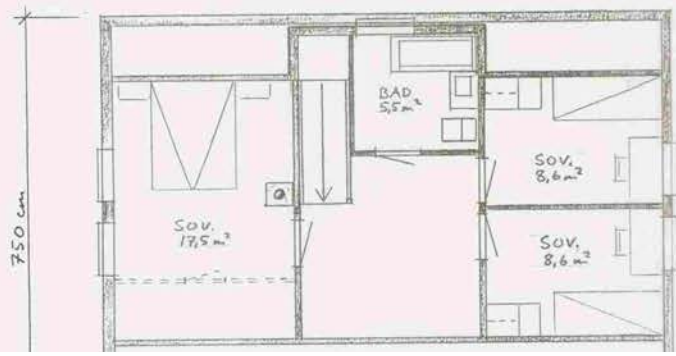
FASADE MOT ØST

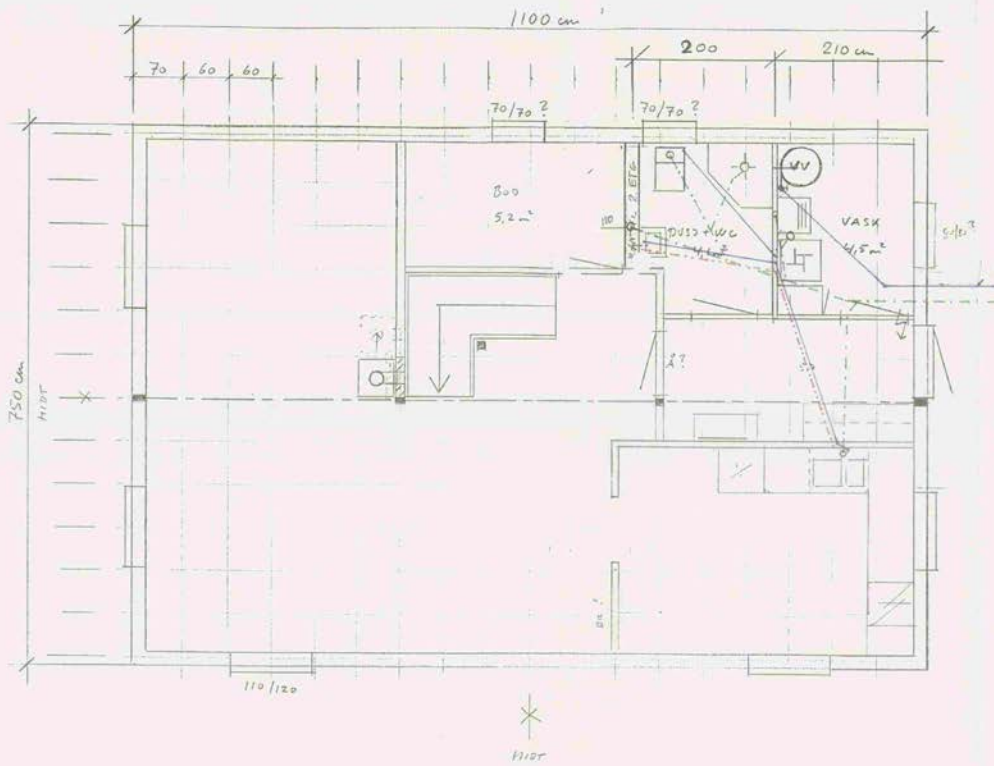


FASADE MOT NORD

MÅL - 1:100

PLAN - 2. ETG.

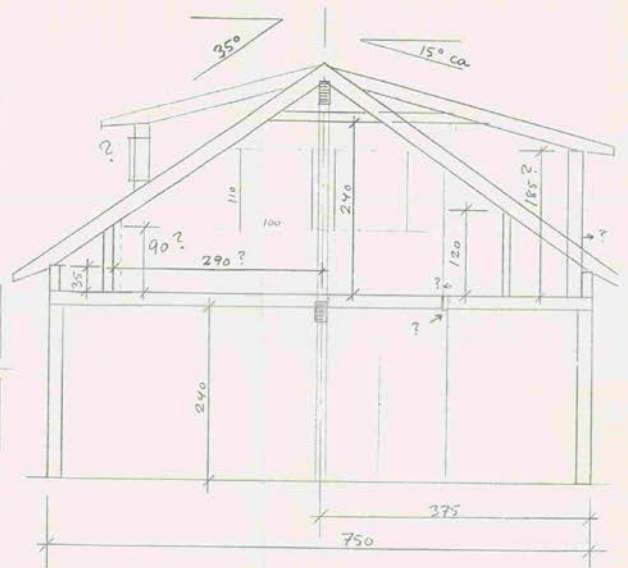
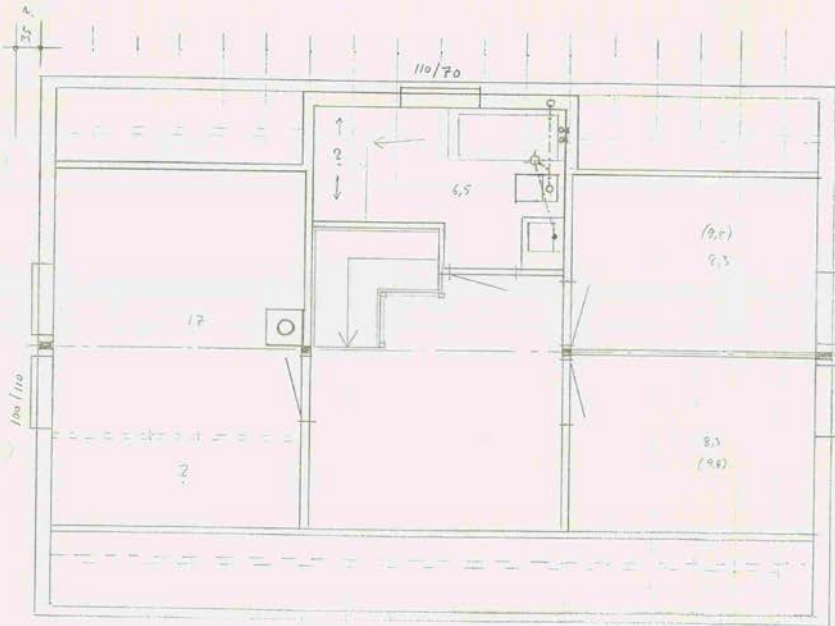




$11 \times 75 = 825 \text{ m}^2$ - 7 RRC
 67 - 2 RRC
 $149,5 \text{ m}^2$

ENEBOLIG FÖR: OLA HÄBBERSTAD
 GRÄTRUSTEN 2 D. 2032 MAURA
 PLAN - 1. RRC - HÅL - 1:50

$$11 \times 6 = 66 \text{ m}^2 + 1 = 67 \text{ m}^2$$



ENDRING FOR: OLA HÄBBERSTAD
 GRÄTOSTEN 2 B 2032 MAURA
 SNITT & PLAN - 2. ETG. MÅL - 1:50

Nabolagsprofil

Gråtrostvegen 2B - Nabolaget Solheimsfeltet/Åmål - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Haugengården Linje 413, 420, 446	1 min 0.1 km
Dal stasjon Linje R13	11 min 10.2 km
Oslo Gardermoen	17 min

Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 490 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	8 min 5.4 km
Nannestad videregående skole 950 elever	8 min 4.6 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	22 min 16.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

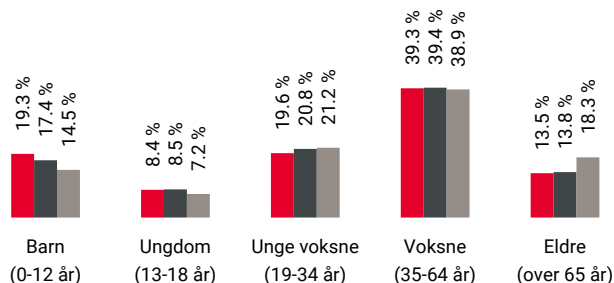
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheimsfeltet/Åmål	1 333	531
Maura	4 720	1 975
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Maura barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min 0.8 km
Solheim barnehage AI (1-5 år) 66 barn	9 min 0.9 km
Bjerke barnehage (1-5 år) 73 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Bjerke PostNord	5 min 0.5 km
Kiwi Maura	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 91/100



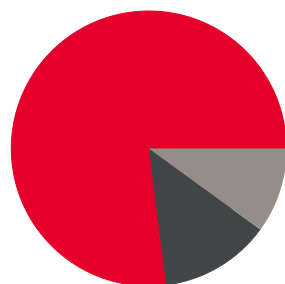
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⊕ Maura skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
⊕ Måltrostveien nærmiljøanlegg - Ball...	12 min	🚶
Ballspill	1 km	
🚲 EVO Nannestad	8 min	🚗
🚲 Nannestad Trim & Helse	8 min	🚗

Boligmasse

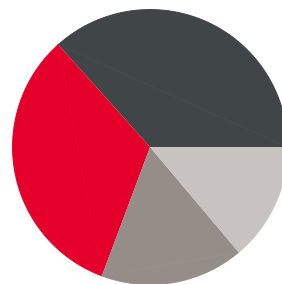


- 77% enebolig
- 13% blokk
- 10% annet

Varer/Tjenester

📍 Nannestad Torg	7 min	🚗
📍 Maura Apotek	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

- Solheimsfeltet/Åmål
- Maura
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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: Gråtrostvegen 2B
2032 MAURAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke VoksøyTelefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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