



aktiv.

Vargvegen 44, 2030 NANNESTAD

**Velholdt og tidsmessig enebolig
m/ hybel og garasje med
elbillader| Barnevennlig, uten
gjennomgangstrafikk | Sentralt**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 131 350,-
Total ink omk.: Kr 5 331 350,-
Selger: Honorata Ryfa

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 171/203 kvm
Tomtstr.: 471.4 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 307
Oppdragsnr.: 1206250045

Velholdt og tidsmessig enebolig m/ hybel og garasje med elbillader

Aktiv Eiendomsmegling v/Vibeke Voksøy har gleden av å presentere Vargvegen 44 – en praktisk, velholdt og innholdsrik enebolig med hybel i underetasjen!

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk, og går over tre plan. Hoveddelen består blant annet av et trivelig kjøkken, hjørnestue, tre soverom, vaskerom, to badrom og bod. Underetasjen har egen hybel med to soverom, stue/kjøkken og bad. Selger opplyser leieinntekt på 133 000/ årlig.

Flotte utearealer byr på en frodig tomt med gode solforhold, to store uteplasser, enkelgarasje med elbillader og gruset gårdsplass.

Beliggenheten er både sentral og trygg, nord for Nannestad sentrum med nærhet til både natur, servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	73
Energiattest	78
Nabolagsprofil	98
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 171 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 203 m²

TBA: 93 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 59 m² Kjelleretasje: Gang med trapp, vaskerom, bod, kjellerstue, bad, kjøkken, soverom 4 og kontor.

1. etasje

BRA-i: 64 m² 1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 32 m² Garasje og redskapsbod.

2. etasje

BRA-i: 48 m² Loftetasje: Gang med trapp, omkleddings garderobe, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

93 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Nye rømmingsvinduer i kjelleretasjen er montert 1.5 m som er for høyt opp på veggen i.h.t kravet. Underkanten av rømmingsvindu skal ikke være mer enn 1,0 m over gulvet, med mindre det er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømningen, for eksempel med en benk fast montert under vinduet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

471.4 m²

Tomtebeskrivelse

Noe skrånet tomt med gruset ankomstområde inn til garasjen og hellestein inn til

inngangsparti. Opparbeidet gressplen med beplanting.

Beliggenhet

Boligen har en meget sentral og barnevennlig beliggenhet i Vargvegen på Prestmosen nord for Nannestad sentrum. Gangavstand på ca. 500 meter til både Prestmosen FUS barnehage og Preståsen barneskole med klasser fra 1-7 trinn beliggende langs trygg skolevei. Det er også gangavstand til både Nannestad ungdomsskole og Nannestad videregående skole.

Kort vei også til Nannestad sentrum hvor man finner butikker, kollektivtransport, idrettshall, ny svømmehall, kommuneadministrasjon og andre offentlige servicetilbud. For et utvidet tilbud er både Jessheim og Råholt kun en kort biltur unna. Det er også hyppige bussavganger fra Nannestad sentrum mot Jessheim og Gardermoen.

Med bil tar det ca. 15 minutter til Gardermoen og ca. 45 minutter til Oslo.

I Nannestad kommune er det meget gode muligheter for de fleste typer fritidsaktiviteter. Med flere idrettslag vil man for barn og unge dekke de fleste behov for deltakelse i forskjellige idretter. Romeriksåsen og Nordåsen, som begge ligger en kort bil- eller sykkel tur unna byr på rike muligheter for friluftsliv sommer og vinter. Ved tilstrekkelig snømengde prepareres det også skiløyper i umiddelbar nærhet til boligområdet på Prestmosen. I tillegg finnes det flere badeplasser i Hurdalsjøen, samt ved Gåfossen i Steinelva. Hurdalsjøen kan sommerstid også by på et yrende båtliv og gode fiskemuligheter. Et perfekt område for deg som ønsker å bo rolig og barnevennlig, og med korte avstander til både flott natur og gode servicemuligheter!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1997, huset har saltak tekket med sort takstein, støpt fundament til grunn og tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Se tilstandsrapport inkludert i

salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Byttet vinduer i 1.etasje og loftetasje i 2020.
- Byttet innvendige dører i 2020.
- Nye bad i 1.etasje og 2.etasje i 2020.
- Malt samtlige vegger og tak/himlinger i boligen i 2019/2020.
- Montert nye vannrør i boligen i 2019.
- Elektriske installasjoner i 2019.
- Montert nytt kjøkken fra IKEA i 2018.
- Lagt nytt gulv i 1.etasje i 2018.
- Oppført redskapsbod utvendig i 2020.
- Montert peis i stue 2020.
- Søkt bruksendring av deler av kjelleretasjen i 2024/2025
- Elektriske installasjoner i kjelleretasjen i 2024
- Oppført nytt bad og kjøkken i kjelleretasjen i 2024/25
- Satt inn ny ytterdør og nye rømmingsvinduer i kjelleretasjen i 2024

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

Det er små riss på grunnmur under grunnmursplast og ved vindu på baksiden av boligen. TG2

Grunnmursplast er ikke tilstrekkelig festet og står disponibel for fuktinntrenging. TG2.

Hjemmelshaver opplyser om at klemlist skal festets tilstrekkelig før salg.

1.3 Terrengforhold

Terrengtet er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

2.1 Yttervegger

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Ytterkledning og vindskier har behov for vask og behandling. TG2

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2

Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverk på entréterrasse ble målt til 85cm, krav var 90 cm for rekkverkhøyde på oppføringstidspunktet.

Det er avflassing av maling på rekkverk og håndrekke på entréterrassen. TG2

Terrassebord har stedvis mose og tørrsprekker. TG2

Terrassebord, rekkverk har behov for vask og behandling.
Utvendig trapp fra markterrassen ned til garasjen har ingen håndrekke eller rekkverk.
Det er ett krav om håndrekke i alle trapper utvendig.
Det mangler rekkverk rundt terrasseplattning på siden av boligen. Da det er over 50cm fra terrasse og ned til terrenget, er det ett krav om rekkverk. Det anbefales å etablere rekkverk før videre bruk av terrasseplattning .

7.1.3 Bad i loftetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Hjemmelshaver opplyser om at han selv har lagt smøremembran på vegger og gulv, i.h.t NS 3600 gis det bestefall
tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver utfører membranarbeider som egeninnsats.
Hjemmelshaver har bildedokumentasjon, men ingen skriftlig dokumentasjon på utført membran. TG2

7.2.3 Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Hjemmelshaver opplyser om at han selv har lagt smøremembran på vegger og gulv, i.h.t NS 3600 gis det bestefall
tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver utfører membranarbeider som egeninnsats.
Hjemmelshaver har bildedokumentasjon, men ingen skriftlig dokumentasjon på utført membran. TG2

7.3.1 Vaskerom i kjelleretasje Overflate vegger og himling

Vegger og tak/himling har alder og bruksslitasje. TG2

7.3.2 Vaskerom i kjelleretasje Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, gulvet er mer eller mindre i vater og mangler følgelig fall mot sluk. TG2
Det er sprekk i flisefug ved dørterskel. TG2
Monterte fotlister av tre er ikke godkjent våtromsløsning. TG2 Det et krav om sokkel med flis eller tilsvarende godkjent løsning.

7.3.3 Vaskerom i kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk

Ukjent om det er membran under fliser. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk. TG2
Det settestilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran.
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

7.4.3 Bad i hybeldel Membran, tettesjiktet og sluk

Hjemmelshaver opplyser om at han selv har lagt smøremembran på vegger og gulv, i.h.t NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver utfører membranarbeider som egeninnsats.
Hjemmelshaver har bildedokumentasjon, men ingen skriftlig dokumentasjon på utført

membran. 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. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rørlegger

Arbeid utført av Oslo RØR TEKNIKK AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Ufaglært

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørlegger

Arbeid utført av: Oslo RØR TEKNIKK AS

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: Elektrisk

Arbeid utført av: AL AUTOMASJON AS

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

Ja

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: AE ELEKTRO&VVS AS

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse Hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei

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

Ja

Beskrivelse: Hybel

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Nannestad kommune

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Nannestad kommune

Innhold

ENTRÉ

Velkommen inn i en lys og innbydende entré med lyse fliser og varmekabler i gulv – både stilfullt og praktisk. Her finner du en plassbygd skyvedørsgarderobe med god lagringsplass til yttertøy og sko. I tillegg har du tilgang til en innvendig bod og et separat garderoberom. Fra entréen er det også direkte adgang til badet i hovedetasjen.

KJØKKEN

Kjøkkenet er lyst og trivelig og ligger i åpen løsning med stuen. Innredningen er fra IKEA (2018) og består av hvitmalte, profilerte fronter, heltre benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Gode arbeidsflater og rikelig med skapsplass gjør kjøkkenet både funksjonelt og stilrent. Stemningsfulle downlights i tak gir en lun atmosfære.

STUE

Stuen i hovedetasjen er romslig og innbyr til både sosiale sammenkomster og rolige hverdagskvelder. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord. En moderne peisovn gir både varme og hygge på kalde dager, mens store vindusflater sørger for godt lysinnslipp. Det er også installert en varmepumpe for behagelig oppvarming. Fra stuen har du utgang til en solrik terrasse og en pent opparbeidet hage – et nydelig sted å nyte varme sommerdager.

BAD

Boligen har to delikate og moderne bad, begge oppgradert i 2020.

– Badet i 1. etasje er flislagt og har varmekabler, servant med underskap og speil, dusjnische med svingbare glassdører og vegghengt toalett.

– Badet i 2. etasje fremstår som moderne og lekkert, og er utstyrt med både dusjsone og badekar, i tillegg til vegghengt toalett, servant og speil. Dette badet ligger praktisk

tilknyttet boligens tre soverom.

I tillegg finner du et separat vaskerom med god lagringsplass, vegghengt vaskeum og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM

Boligen har tre soverom i 2. etasje, alle av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. I tillegg er det et eget garderoberom/walk-in closet med adkomst fra gangen.

Hybeldel i underetasjen

I underetasjen finner du en praktisk hybel med egen inngang. Hybelen inneholder stue/kjøkken i åpen løsning, flislagt bad og to soverom. En ypperlig løsning for utleie, gjester eller større familier som ønsker flere bruksområder. Det er gitt tillatelse til bruksendring og selger venter på ferdigattest fra Nannestad kommune. Se punktet 'ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse' i salgsoppgave.

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.

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

Boligen blir oppvarmet av panelovner, peisovn i stue 1. etasje og kjellerstue, varmepumpe på stue 1. etasje, varmekabler i entre, begge bad, kjellergang og på vaskerom. Varmepumpe.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 200 000

Kommunale avgifter

Kr 16 417

Kommunale avgifter år

2025

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. Kommunale avgifter for 2025 er beregnet ved akonto på vann og avløp på 86 m3.

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 27, bruksnummer 307 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:

3238/27/307:

09.06.1997 - Dokumentnr: 4617 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:27 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 707002 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0238 Gnr:27 Bnr:307

01.01.2024 - Dokumentnr: 237950 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:27 Bnr:307

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bolig datert 30.07.99 hvor det er merket at kjeller ikke er innredet. Ferdigattest gjelder således for 1. og 2. etasje. Det er søkt bruksendring av kjelleretasje og mottatt tillatelse til tiltak og tegninger som viser dagens bruk fra kommunen. Det er ikke søkt/ mottatt ferdigattest. Selger opplyser at dette vil fremskaffes, men det gis ingen garanti for at dette vil foreligge og kjøper bærer risiko. Det er kommentert av takstmann at vinduer i kjelleretasje må ha montert trinn eller annet som gjør at det er 1 m. eller mindre for å kunne bruke vinduene som godkjent rømningsvei. Rommene i kjeller er omtalt iht tillatelse gitt for hybel.

Det er utstedt ferdigattest på endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²
Bygningstype: Terrasse datert 25.08.2017

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.12.1997.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at boligen leies ut. Del av underetasje er innredet som hybel og kan leies ut som del av egen bolig.

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

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

131 350 (Omkostninger totalt)
147 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
150 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 331 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 347 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 350 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt en fastpris på 45 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Garantipremie/inneståelse
20 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Oppdragsansvarlig

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

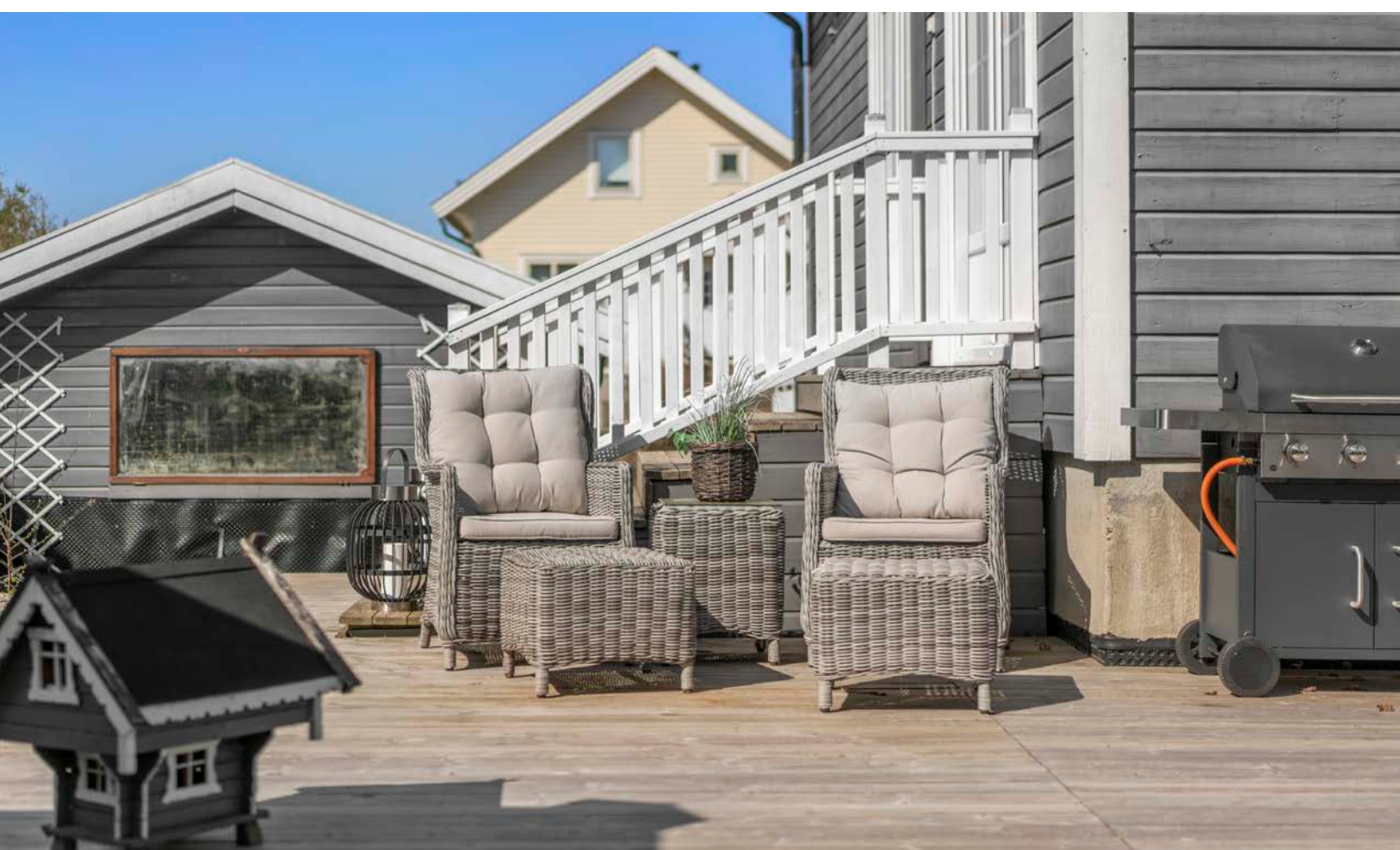
Line Stuve
Eiendomsmegler
line.stuve@aktiv.no
Tlf: 482 42 798

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

Salgsoppgavedato

02.05.2025



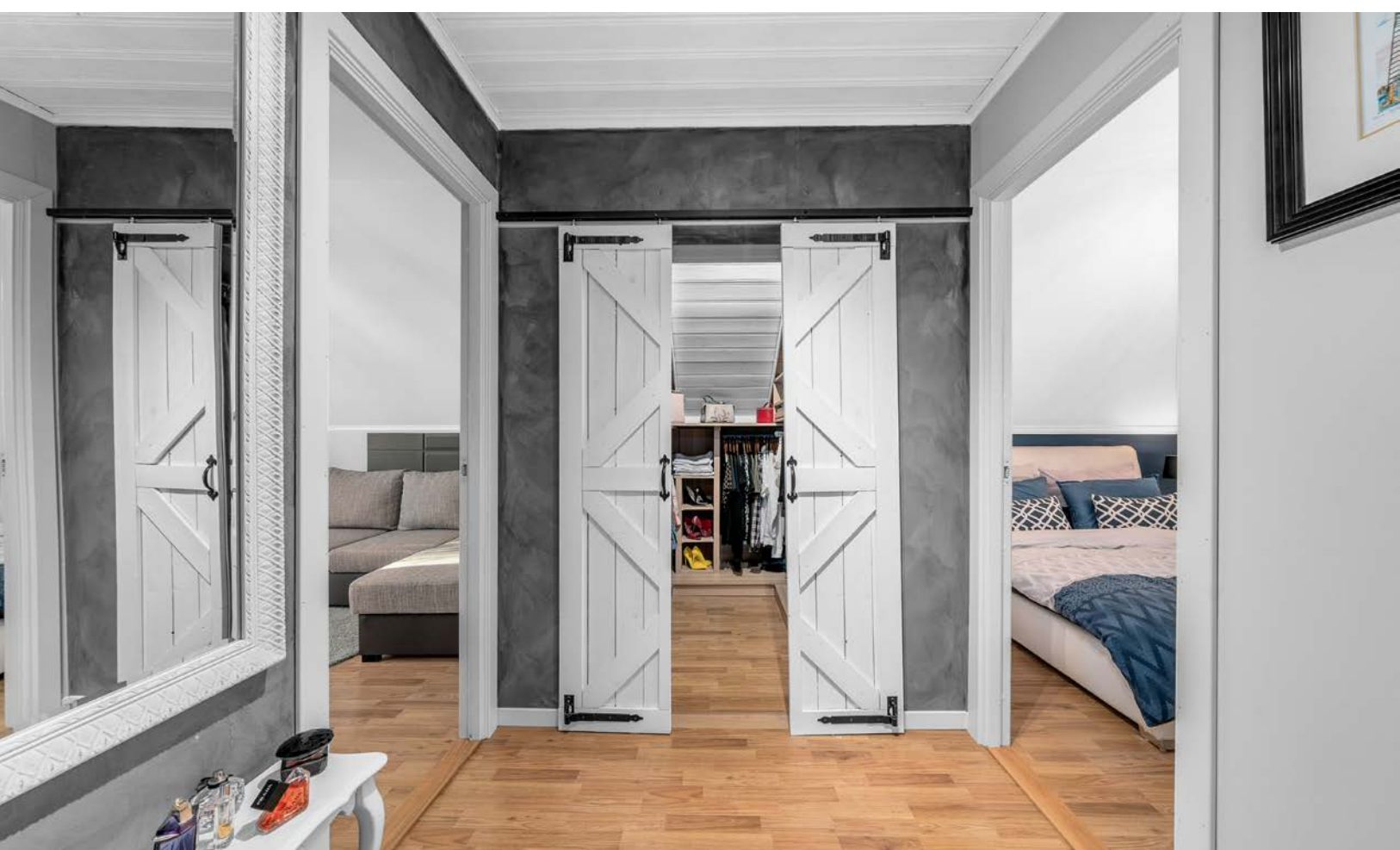








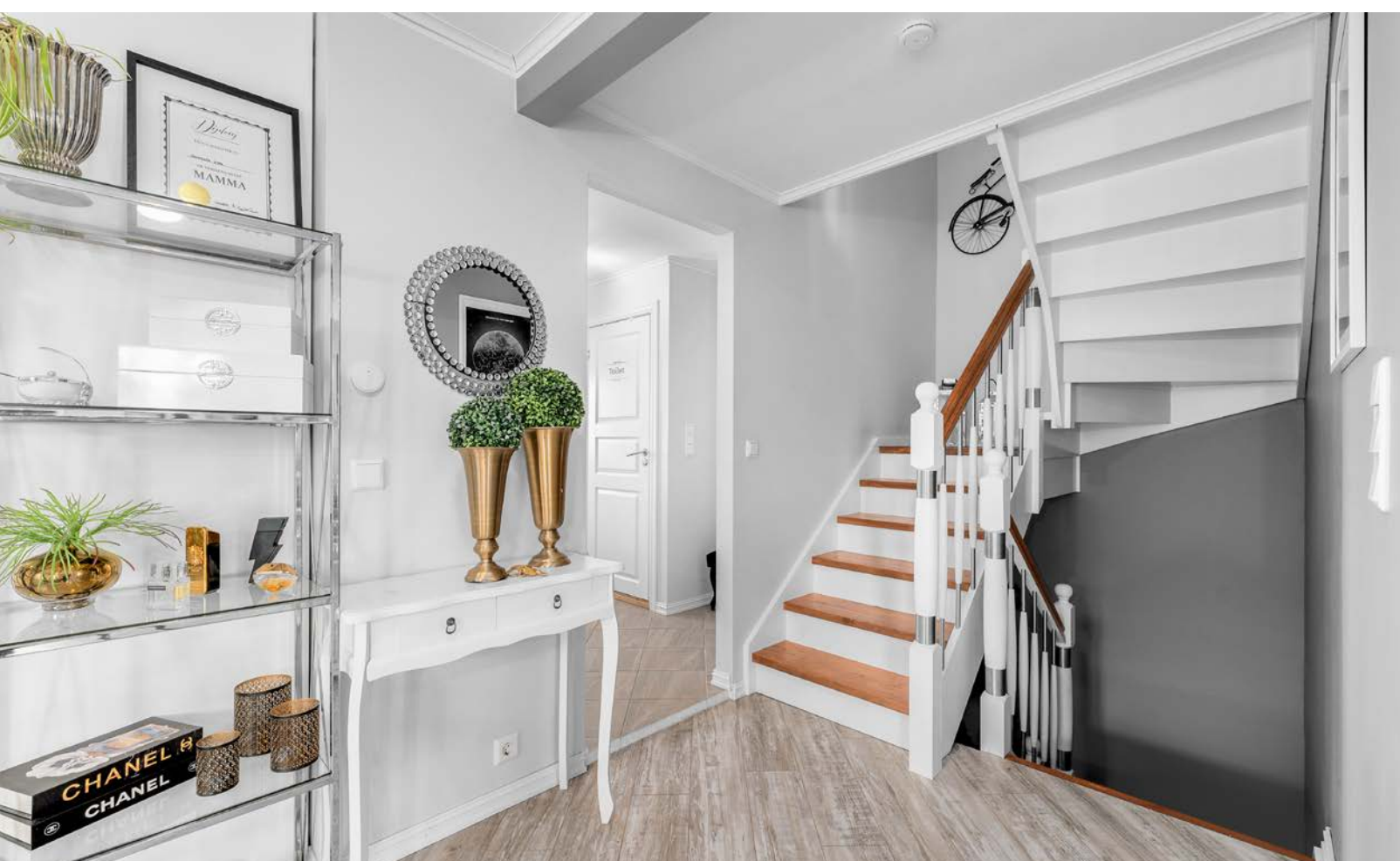




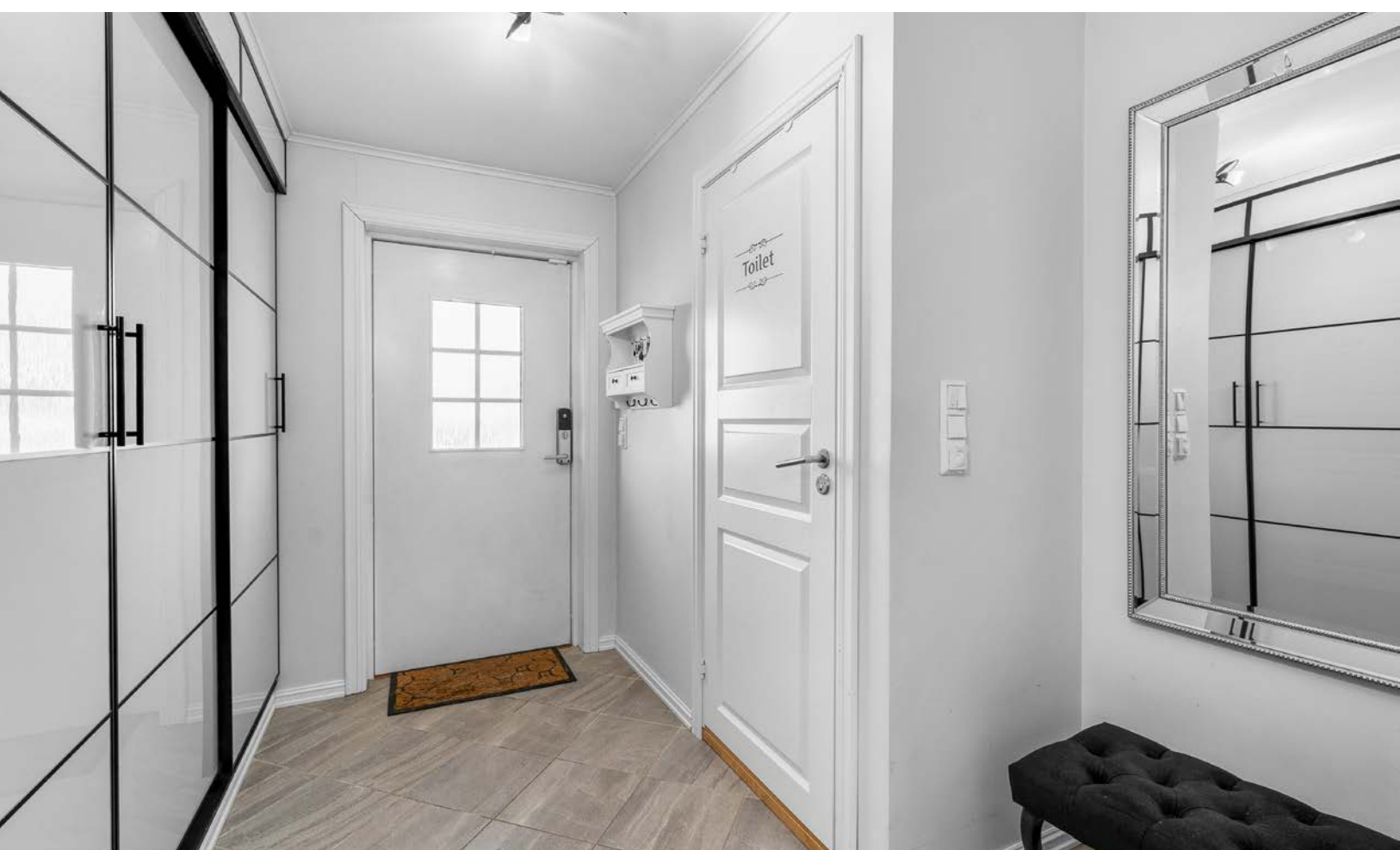




















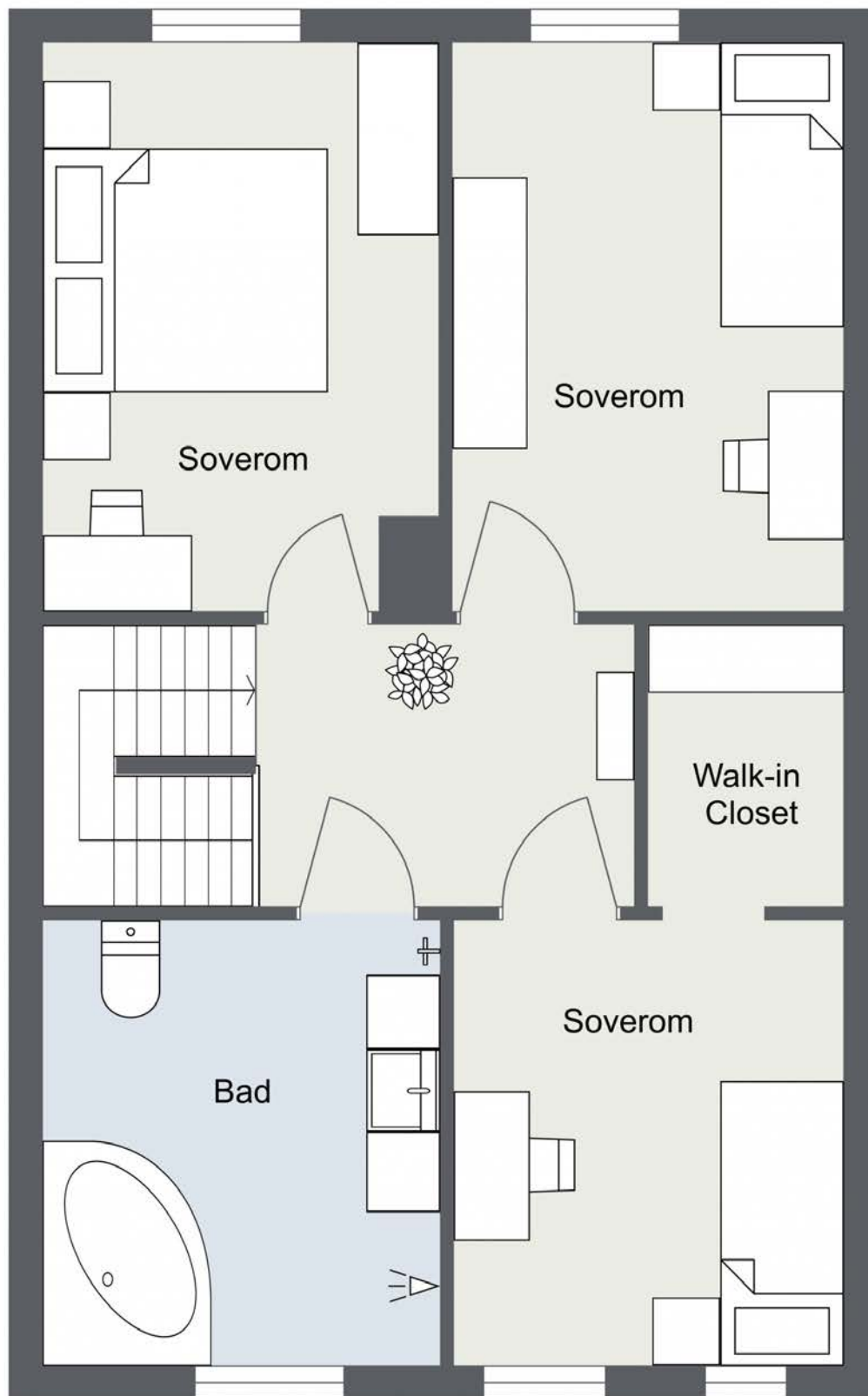




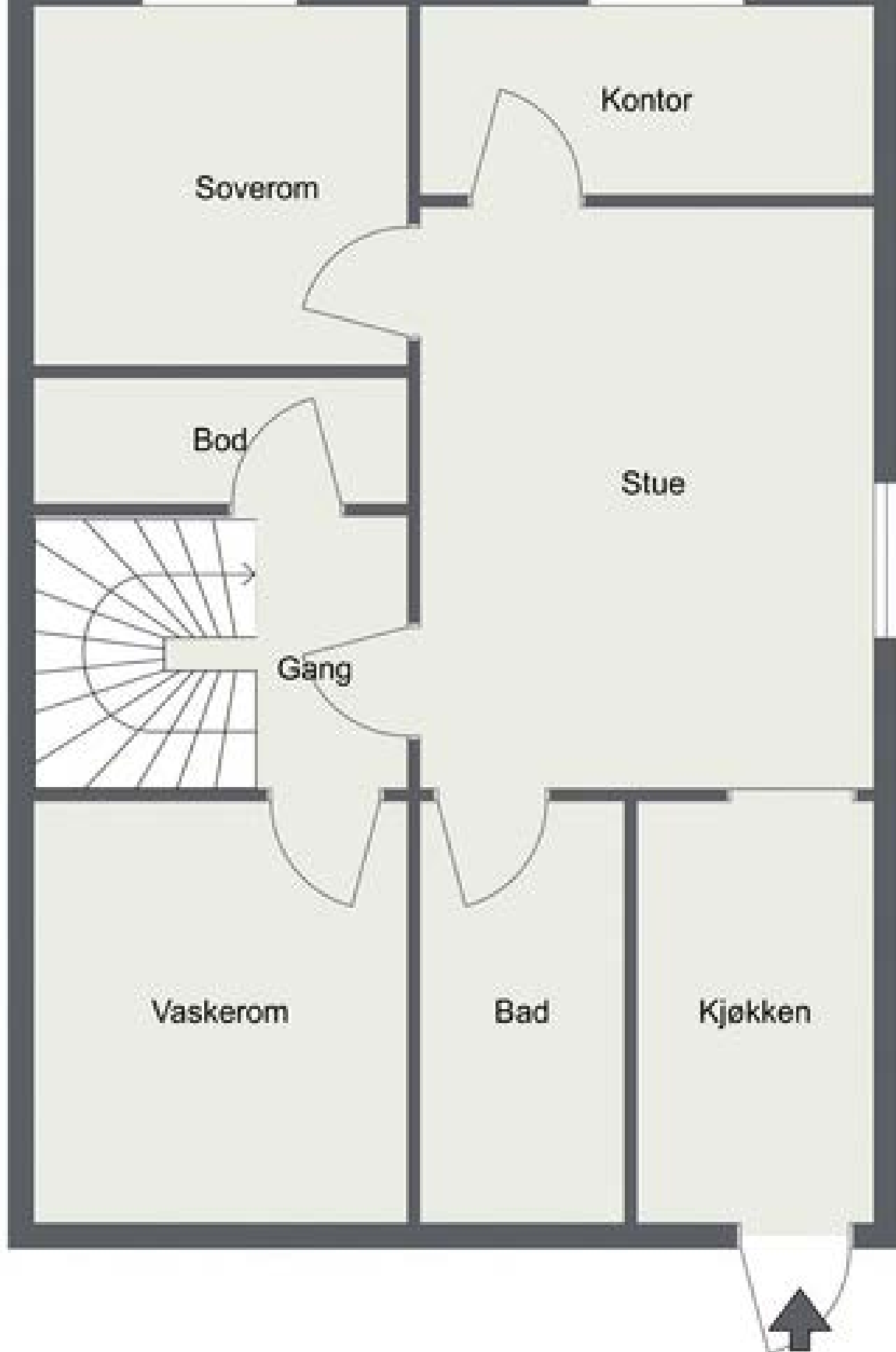


Flvtende film

2. Etasje



Flvtende film







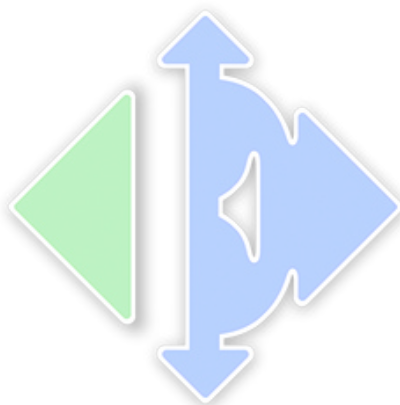






Vedlegg

Enebolig
Vargvegen 44
2030 Nannestad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 30/04/2025

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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema 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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * 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:27, Bnr: 307
Hjemmelshaver:	Honorata Ryfa
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	471,4 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Privat
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende KP2023-2040
Offentl. avg. pr. år:	kr 10 350,69 i 2023
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1997

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

30.01.2024 og 29.04.2025

Oppholdsvær, sol og 12 plussgrader.

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys den 30.01.2024 og 28.04.2025.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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

Forutsetninger:

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

Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

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

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

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

Oppdragsgiver:

Honorata Ryfa

Tilstede under befaringen:

Tomasz Ryfa

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Noe skrånet tomt med gruset ankomstområde inn til garasjen og hellestein inn til inngangsparti. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1997, huset har saltak tekket med sort takstein, støpt fundament til grunn og tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen holder en grei standard, fremstår som greit vedlikehold med noe alder og bruksslitasje. 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:

Boligen blir oppvarmet av panelovner, peisovn i stue 1.etasje og kjellerstue, varmepumpe på stue 1.etasje, varmekabler i entre, begge bad, kjellergang og på vaskerom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 30.01.2024 og 29.04.2024
- Ferdigattester 30.07.1999
- Byggetegninger fra flere årganger
- Megler (kommunale opplysninger) 30.01.2024.
- Samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført av EL Automasjon AS den 04.03.2019
- Samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført av AE Elektor AS den 29.11.2024
- Samsvarserklæring for rørinstallasjoner i boligen utført av Oslo Rør Teknikk AS den 20.09.2019
- Dokumentasjon for rørinstallasjoner utført av VVS Ingeniør Bertalan Varadi den 01.03.2019.
- Bilde dokumentasjon på utført membran på våtrom (egeninnsats)

Det er søkt om bruksendring av deler av kjelleretasjen til hybeldel, søknaden er ikke ferdigbehandlet d.d.

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

Loftvegger : Malt gips.

Lofttak/himlinger: Malt gips.

Loftgulv: Laminat og fliser.

1.Etasje vegger: Malt gips og fliser.

1.Etasje tak/himlinger: Malt gips.

1.Etasje: Fliser og laminat.

Kjellervegger: Malt gips, malte MDF plater, malte plater og strukturmaling.

Kjellertak/himling: Malte tak-ess plater og malte MDF plater.

Kjellergulv: Fliser, laminat og vinylbelegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Lofetasje: Gang med trapp, omkleddings garderobe. soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

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

Vegger og tak/himlinger i begge etasjer fremstår i grei stand og greit vedlikehold. Det er sprekker i innhjørner på soverom i loftetasje, det er merker etter gamle veggfester og etter bilder. Normal alder og bruksslitasje. TG1

Gulv i 1.etasje fremstår i grei stand og greit vedlikehold. TG1

Gulv i loftetasje har stedvis små fuktsveller og slitemerker. TG2

Innvendig trapp ned til kjelleretasje og opp til loftetasje har kun håndrekke på en side, ingen håndrekke på veggside.

Det er ett kravet om håndrekke på begge sider i ett trappeløp.

Det mangler overgangslist i begge etasjer. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier i øvrige rom, på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 25mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i eneboligen, med en lengde på ca 2 meter.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av vinylbelegg er 15 - 25 år.

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Byttet vinduer i 1.etasje og loftetasje i 2020.
- Byttet innvendige dører i 2020.
- Nye bad i 1.etasje og 2.etasje i 2020.
- Malt samtlige vegger og tak/himlinger i boligen i 2019/2020.
- Montert nye vannrør i boligen i 2019.
- Elektriske installasjoner i 2019.
- Montert nytt kjøkken fra IKEA i 2018.
- Lagt nytt gulv i 1.etasje i 2018.
- Oppført redskapsbod utvendig i 2020.
- Montert peis i stue 2020.
- Søkt bruksendring av deler av kjelleretasjen i 2024/2025
- Elektriske installasjoner i kjelleretasjen i 2024
- Oppført nytt bad og kjøkken i kjelleretasjen i 2024/25
- Satt inn ny ytterdør og nye rømmingsvinduer i kjelleretasjen i 2024

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Loftetasje	48					
1.etasje	64			93		
Kjelleretasje	59					
SUM BYGNING	171	0	0	93		
SUM BRA	171					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		21				
Redskapsbod		11				
SUM BYGNING		32				
SUM BRA	32					

BRA-i:

171m2.

Loftetasje: Gang med trapp, omkleddnings garderobe, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Kjelleretasje: Gang med trapp, vaskerom, bod, kjellerstue, bad, kjøkken, soverom 4 og kontor.

BRA-e:

32m2.

Garasje og redskapsbod.

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-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. 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: 171m².

Loftetasje: Gang med trapp, omkleddnings garderobe, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Kjelleretasje: Gang med trapp, vaskerom, bod, kjellerstue, bad, kjøkken, soverom 4 og kontor.

BRA-e: 32m².

Garasje og redskapsbod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 203m².

Loftetasje: Gang med trapp, omkleddnings garderobe, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Kjelleretasje: Gang med trapp, vaskerom, bod, kjellerstue, bad, kjøkken, soverom 4 og kontor.

Garasje og redskapsbod.

TBA: 93m².

Entréterrasse, markterrasse og markplating med pergola.

P-rom: 165m².

Loftetasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.Etasje: Entre, gang med trapp, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Kjelleretasje: Gang med trapp, vaskerom, kjellerstue, kjøkken, bad og kontor.

S-Rom: 5m².

Loftetasje: Omkleddnings garderobe.

Kjelleretasje: Bod.

Målt takhøyde på det høyeste punktet i loftgang 2,43m.

Målt takhøyde stue/kjøkken i 1.etasje 2,38m.

Målt takhøyde i kjellerstue 2,39m, målt takhøyde i kjellergang 2,29m.

Loftetaschen har skråhimling, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak, oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 48m² + AHL 14m² = GUA 62m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved taksering av leiligheter, rekkehus, tomannsbolig o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

GARASJE / UTHUS:

Garasje på 21 m2 oppført i 1997, garasje har saltak teknet med sort taksten, støpt fundament til grunn, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel fra byggeår og manuell vippeport. Elbillader montert på gavelvegg på eneboligen.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

På befaringsdagen ble det målt høye fuktverdier på gulv. Det er en indikasjon på at det ikke ligger tettsjikt under støpt fundament.

Det er små sprekker i garasjedekke.

Det er avflassing av maling på vippeport, vippeport har behov for behandling og vedlikehold.

Yttervegger, ytterdør, yttertak og vindskier har behov for vask, behandling og vedlikehold.

Redskapsbod på 11m2.

Det settes ikke tilstandsgrad på redskapsbod. TGIU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

30/04/2025



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 morene, sand, grus og leire.

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

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

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettiden 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 fra byggeår.

Det er små riss på grunnmur under grunnmursplast og ved vindu på baksiden av boligen. TG2

Drenering antatt fra byggeår:

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

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår, det registreres ingen synlige tegn til fukt innsig/opptrekk i gulvkonstruksjonen.

Grunnmursplast er ikke tilstrekkelig festet og står disponibel for fuktinntrenging. TG2.

Hjemmelshaver opplyser om at klemlist skal festets tilstrekkelig før salg.

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 drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

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

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

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist 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.

Yttervegger med liggende malt/beiset trepanel kledning isolert med mineralull etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Ytterkledning og vindskier har behov for vask og behandling. TG2

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

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

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 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 med PVC rammer og 3- lags energiglass fra 2019 og 2024.

Terrassedør med PVC rammer og 3- lags energiglass fra 2019.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte PVC vinduer og PVC terrassedør i eneboligen, ingen funksjonsavvik. TG1

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

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

Undersiden av vindusbrett på vinduer på baksiden av boligen mangler behandling. TG2

Malt ytterdør med glassfelt antatt fra byggeår i 1. etasje og ytterdør fra 2024 i kjelleretasjen.

Innvendige malte profilerte dører fra 2019 og fra 2024.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Innvendige dører og ytterdør er visuelt undersøkt og funksjonstestet, ingen funksjonsavvik. TG1

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 ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak tekkes med sort takstein fra 1997.
 Fra bakkeplan ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i taktekkingen. Taktekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftsetasjen. TGI
 Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 1997.
 Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.
 Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2

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

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 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 ikke 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.

Saltak tekkes med sort takstein fra 1997 og undertak antatt i trekonstruksjon.
 Det var ikke mulig å inspisere undertaket, grunnet at takluken var skrudd igjen på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Elementskorstein som er kledd med plastbelagt stål over tak fra 1997.
 Skorstein fremstår i god stand. TGIU

Peisovn i stue 1.etasje og i kjellerstue.
 Fremstår i grei stand. Hjemmelshaver opplyser at peisovn i stue 1.etasje har han montert selv.
 I.h.t. NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 når hjemmelshaver har montert peisovn selv (egeninnsats).

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 betongtakstein er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke på soverom i loftetasjen.

Krypeloft var ikke mulig å inspisere på befaringsdagen, grunnet at tak/himlingsluke var skrudd igjen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Entréterrasse med trapp på 20m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk.

Hjemmelshaver opplyser om at det skal legges tettesjiktet under terrassebordene før salg, en såkalt provisorisk løsning. TGIU

Markterrasse med tretrapp, adkomst via stue i 1.etasje på 63m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Markplating med pergola på 10m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Rekkverk på entréterrasse ble målt til 85cm, krav var 90 cm for rekkverkhøyde på oppføringstidspunktet.

Det er avflassing av maling på rekkverk og håndrekk på entréterrassen. TG2

Terrassebord har stedvis mose og tørrsprekker. TG2

Terrassebord, rekkverk har behov for vask og behandling.

Utvendig trapp fra markterrassen ned til garasjen har ingen håndrekk eller rekkverk.

Det er ett krav om håndrekk i alle trapper utvendig.

Det mangler rekkverk rundt terrasseplating på siden av boligen. Da det er over 50cm fra terrasse og ned til terrenget, er det ett krav om rekkverk. Det anbefales å etablere rekkverk før videre bruk av terrasseplating .

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

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

7. Våtrom

7.1 Bad i loftetasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2020 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og glassvegg.
- Badekar med ett-greps blandebatteri.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med glatte folierte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- WC med innbygd sisterner.

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

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

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

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

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

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

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er 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 og nedsenket dusjsone.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Gulvfliser fremstår i god stand. TG1

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

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2020

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.

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

Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt smøremembran 4400 multicoat.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad, grunnet at badet er fra 2020. TGIU

Hjemmelshaver opplyser om at han selv har lagt smøremembran på vegger og gulv, i.h.t NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver utfører membranarbeider som egeninnsats.

Hjemmelshaver har billedokumentasjon, men ingen skriftlig dokumentasjon på utført membran. TG2

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

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

7.2 Bad i 1.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser og malt gips.

Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2020 inneholder:

- Dusjnise med vegghengt dusj, ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med glatte folierte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- WC med innbygd sisterner.

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

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

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

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

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

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

TG 1 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Gulvfliser fremstår i god stand. TG1

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

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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.

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

Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt smøremembran 4400 multicoat.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad, grunnet at badet er fra 2020. TGIU

Hjemmelshaver opplyser om at han selv har lagt smøremembran på vegger og gulv, i.h.t NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver utfører membranarbeider som egeninnsats.

Hjemmelshaver har bildedokumentasjon, men ingen skriftlig dokumentasjon på utført membran. TG2

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

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

7.3 Vaskerom i kjelleretasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malt strukturmaling.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Vaskerom fra byggeår inneholder:

- Garderobeskap med glatte folierte fronter.
- Vegghengt vaskekum med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 13.1.
- 2 stk varmtvannsbereder. Se punkt 13.2.
- Hovedstoppekran montert på vegg. Se punkt 13.1.

Vegger og tak/himling har alder og bruksslitasje. 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.

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler.

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 og mangler følgelig fall mot sluk. TG2

Det er sprekke i flisefug ved dørterskel. TG2

Monterte fotlister av tre er ikke godkjent våtromsløsning. TG2 Det et krav om sokkel med flis eller tilsvarende godkjent løsning.

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

Membranen er fra (ukjent)

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er 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.

På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom (gang under trapp) til vaskerom. Det ble målt normale fuktverdier. TG1

Ukjent om det er membran under fliser. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk. TG2

Det settetilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

7.4 Bad i hybeldel

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 gips.

Bad fra 2024 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og glassvegg.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med glatte folierte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

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

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

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

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

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

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

TG 1 7.4.2 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er 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.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Gulvfliser fremstår i god stand. TG1

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

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

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.

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.

Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt smøremembran 4400 multicoat.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad, grunnet at badet er fra 2024. TGIU

Hjemmelshaver opplyser om at han selv har lagt smøremembran på vegger og gulv, i.h.t NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver utfører membranarbeider som egeninnsats.

Hjemmelshaver har bildedokumentasjon, men ingen skriftlig dokumentasjon på utført membran. TG2

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

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

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1.etasje

TG 1 8.1 Kjøkken i 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

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

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

Vegger: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Laminat.

Åpne kjøkkenløsning fra 2018 (IKEA) inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvitmalte profilerte fronter og skuffer.
- Lakkert heltre-benkeplate med underlimt stålvask og ett-greps blande batteri.
- Integrerte hvitevarer: Stekeovn, induksjonkoketopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Eier melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

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

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

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

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

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

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

8.2 Kjøkken i hybeldel

TG 1 8.2 Kjøkken i hybeldel

Vanninstallasjonen er fra 2024

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

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

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

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

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

Vegger: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2024 (IKEA) inneholder:

- Kjøkkeninnredning med gråmalte profilerte fronter og skuffer.
- Lakkert heltre-benkeplate med underlimt stålvask og ett-greps blandeblender.
- Integrerte hvitevarer: Stekeovn, induksjonkokeplate og oppvaskmaskin.
- Komfyrvakt.
- Frittstående kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk.

På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

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

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

Det er noe nivåforskjeller på gulvet på kjøkkenet. TG2

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

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

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

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

9. Rom under terreng

9.1 Gang med trapp, bod, kjellerstue, kjøkken, soverom og

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Kjellervegger: Malt gips, malte MDF plater og malte plater.

Kjellertak/himling: Malte tak-ess plater og malte MDF plater.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU

Vegger og tak/himling på innredet rom og kjellerstue fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt. Det er merker etter gamle veggfester og gamle bilder. TG1

På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder av overflate vegg. TG1

Vegger og tak/himling i bod har noe alder og bruksslitasje. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av puss og betong er 20 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

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

Kjellergulv: Fliser, laminat og vinylbelegg.

Kjellergulv fremstå i god stand og greit vedlikeholdt. TG1

På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfældige utvalgte steder av overflate gulv. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom (gang under trapp) til vaskerom og på kjellerstue.
 Det ble målt normale fuktverdier. TG1

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1997, 2018, 2019 og 2024
 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.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget systerne.
 Det er spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygd susterne på 2 stk bad og WC på sokkel i hybel.
- Sluk på alle bad og vaskerom.
- Rørstokkskap plassert på vegg på bad loftetasje.
- Hovedstoppekran plassert på vegg i vaskerom i kjeller.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom og på bad i hybel.
- 2 stk varmtvannsberedere. Se punkt 13.2.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1 Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring for rørinstallasjoner i boligen utført av Oslo Rør Teknikk AS den 20.09.2019.

Dokumentasjon for rørinstallasjoner utført av VVS Ingeniør Bertalan Varadi den 01.03.2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

2 stk Høiax varmtvannsbereder, 1 stk 190L og 1 stk på 113L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

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

Den ene varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Dette anbefales å få etablert.

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

Boligen blir oppvarmet av panelovner, peisovn i stue 1.etasje og kjellerstue, Hitachi varmepumpe på stue 1.etasje, varmekabler i entre, alle bad, kjellergang og på vaskerom.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe, peisovn 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 veggventiler, elektrisk ventilering på alle bad, naturlig ventilering på vaskerom 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. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Det anbefales rens av avtrekkskanaler og veggventiler 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

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 1997

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er 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 nr 1. plassert på vegg i kjellergang.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- 18 fordelingskurser.

Sikringsskap nr 2. plassert på vegg i kjellerstue

- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- 9 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført av EL Automasjon AS den 04.03.2019 og samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført av AE Elektor AS den 29.11.2024

Den ene varmtvannsberederen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Da det ikke fremlegges dokumentasjon på utført el-tilsyn (el-kontroll), anbefales at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved dette eierskiftet.

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

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke etter dagens forskrifter, innvendig trapp ned til kjelleretasje og opp til loftetasje har kun håndrekke på en side og ingen håndrekke på veggside.

Det er ett kravet om håndrekke på begge sider i ett trappeløp. TG2.

Nye rømmingsvinduer i kjelleretasjen er montert 1.5 m som er for høyt opp på veggen i.h.t kravet. Underkanten av rømmingsvindu skal ikke være mer enn 1,0 m over gulvet, med mindre det er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømningen, for eksempel med en benk fast montert under vinduet.

Da brannskiller er en lukket konstruksjon er det ukjent om det er tilstrekkelig brannskiller mellom eneboligen og hybeldel. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ingen godkjent branndør (B-30) mellom enhetene.

Det mangler rekkverk rundt terrasseplattning på siden av boligen. Da det er over 50cm fra terrasse og ned til terrenget, er det ett krav om rekkverk. Det anbefales å etablere rekkverk før videre bruk av terrasseplattning .

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 på grunnmur under grunnmursplast og ved vindu på baksiden av boligen. TG2 Grunnmursplast er ikke tilstrekkelig festet og står disponibel for fuktinntrenging. TG2. Hjemmelshaver opplyser om at klemlist skal festets tilstrekkelig før salg.
1.3	Terrengforhold
	Terreng er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Ytterkledning og vindskier har behov for vask og behandling. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverk på entréterrasse ble målt til 85cm, krav var 90 cm for rekkverkhøyde på oppføringstidspunktet. Det er avflassing av maling på rekkverk og håndrekke på entréterrassen. TG2 Terassebord har stedvis mose og tørrsprekker. TG2 Terassebord, rekkverk har behov for vask og behandling. Utvendig trapp fra markterrassen ned til garasjen har ingen håndrekke eller rekkverk. Det er ett krav om håndrekke i alle trapper utvendig. Det mangler rekkverk rundt terrasseplattning på siden av boligen. Da det er over 50cm fra terrasse og ned til terrenget, er det ett krav om rekkverk. Det anbefales å etablere rekkverk før videre bruk av terrasseplattning .
7.1.3	Bad i loftetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Hjemmelshaver opplyser om at han selv har lagt smøremembran på vegger og gulv, i.h.t NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver utfører membranarbeider som egeninnsats. Hjemmelshaver har bildedokumentasjon, men ingen skriftlig dokumentasjon på utført membran. TG2
7.2.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Hjemmelshaver opplyser om at han selv har lagt smøremembran på vegger og gulv, i.h.t NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver utfører membranarbeider som egeninnsats. Hjemmelshaver har bildedokumentasjon, men ingen skriftlig dokumentasjon på utført membran. TG2
7.3.1	Vaskerom i kjelleretasje Overflate vegger og himling
	Vegger og tak/himling har alder og bruksslitasje. TG2
7.3.2	Vaskerom i kjelleretasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, gulvet er mer eller mindre i vater og mangler følgelig fall mot sluk. TG2 Det er sprekk i flisefug ved dørterskel. TG2 Monterte fotlister av tre er ikke godkjent våtromsløsning. TG2 Det et krav om sokkel med flis eller tilsvarende godkjent løsning.
7.3.3	Vaskerom i kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Ukjent om det er membran under fliser. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ingen synlig mandsjett under klemring i sluk. TG2 Det settestilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
7.4.3	Bad i hybel del Membran, tettesjiktet og sluk
	Hjemmelshaver opplyser om at han selv har lagt smøremembran på vegger og gulv, i.h.t NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver utfører membranarbeider som egeninnsats. Hjemmelshaver har bildedokumentasjon, men ingen skriftlig dokumentasjon på utført membran. 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. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250045	

Selger 1 navn
Honorata Ryfa

Gateadresse	
Vargvegen 44	

Poststed	Postnr
NANNESTAD	2030

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1206250045

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørlegger

Arbeid utført av

Oslo RØR TEKNIKK AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ufaglært

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørlegger

Arbeid utført av

Oslo RØR TEKNIKK AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elektrisk

Arbeid utført av

AL AUTOMASJON 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

AE ELEKTRO&VVS 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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206250045

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nannestad kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nannestad kommune

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: 1206250045

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.

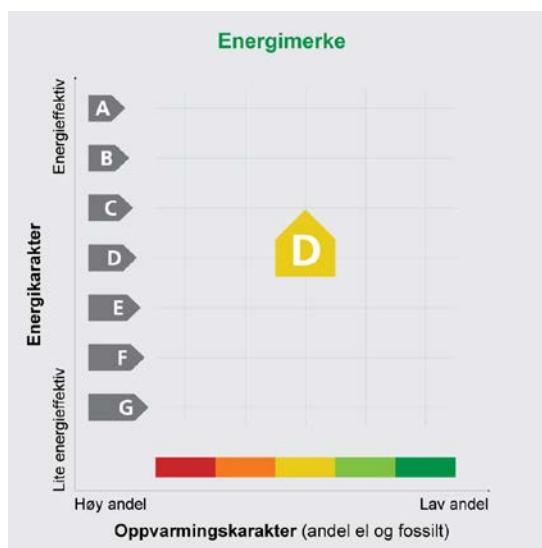
Document reference: 1206250045

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Honorata Ryfa	b8fd2f56ce2fd8093d8585a 6bef5f8db4c8d7a3d	30.04.2025 20:43:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1206250045

- 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>

Adresse	Vargvegen 44
Postnr	2030
Poststad	Nannestad
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	27
Bnr.	307
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bustadnr.	
Merkenr.	A2017-806987
Dato	24.08.2017



Eigar	Silje Kristin Holvik
Innmeld av	Silje Holvik

Energiatesten er stadfesta og offisiell. Identiteten til bygningen og kven som eig bygningen, er ikkje stadfesta frå Matrikkelen.

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

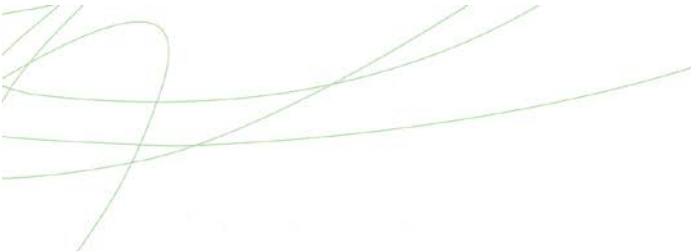
Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.



Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivannar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av tettingslister

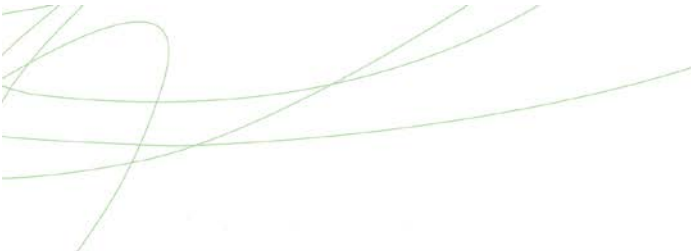
- Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

- Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.



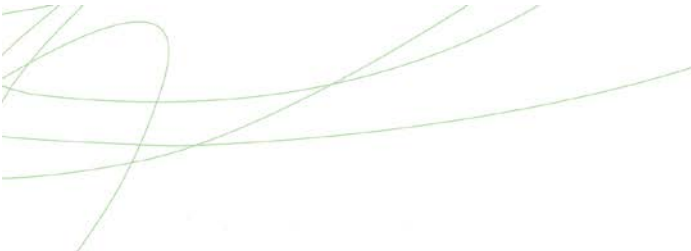
Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utfërda med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggjeår:	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	171
Ant etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjeld for denne eiendommen (vedlegg 1)

Adresse: Vargvegen 44

Postnr. og poststad: 2030 Nannestad

Leilegheitsnr.:

Bustadnr.:

Dato: 24.08.2017 21:20:47

Energimerkenummer: A2017-806987

Ansvarleg for energiattesten: Silje Kristin Holvik

Energimerkinga er utført av: Silje Holvik

Gnr: 27

Bnr: 307

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygn. nr.:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindaug og mellom karmen og dørbadet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak 3: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Brukartiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindaug stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauga og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tips 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tips 8: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

**NANNESTAD KOMMUNE FERDIGATTEST**

etter plan- og bygningsloven
av 14. juni 1985, § 99 nr. 1



1 0 7 Q 1
27/307 Bsak F-fer



Vår ref. : ANOSL/99/8788/027/307

Byggeplass (adresse) VARGVEGEN 44, 2030 NANNESTAD		Gnr./bnr. Festenr. 27/307	
Arbeidets art/byggets art NYBYGG BOLIG	Søknadens dato 09.03.97	Bygningssjefens vedtak: Dato: 30.04.97 Saknr.: 97/45	
Byggherrens navn/adresse: NANNESTAD BYGG A/S, ANKERVEN, 209 FOSSUM PARK, 1343 EIKSMARKA			
Anmelderens navn/adresse: H N BYGGMONTASJE, VARGVEGEN 1, 2030 NANNESTAD			
Ansvarshavendes navn / adresse: HASSE NYGREN, VARGVEGEN 1, 2030 NANNESTAD			
Arbeidet er besiktighet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99.			
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.			
Merknader: * Kjeller ikke ferdig innredet.			
Sendes:	Byggherren	Anmelderen	Ansvarshavende
Saksbehandler:	Steinar Låveg		
Nannestad den 30.07.99  Fredrik Ødemarksbakken Leder av areal- og næringsseksjonen Uten særskilt godkjenning må bygningen, eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.			



Vår ref. : TEOSL/97/3503/F27/307

Byggeplass (adresse) VARVEGEN 44		Gnr./bnr. Festenr. 27/307	
Arbeidets art/byggets art NYBYGG BOLIG	Søknadens dato 09.03.97	Bygningssjefens vedtak: Dato: 30.04.97 Saknr.: 97/ 45	
Byggherrens navn/adresse: NANNESTAD NYGG A/S ANKERVN. 209 FOSSUM PARK 1343 EIKSMARKA			
Anmelderens navn/adresse: H N BYGGMONTASJE, VARGVEGEN 1, 2030 NANNESTAD			
Ansvarshavendes navn / adresse: HASSE NYGREN, VARGVEGEN 1, 2030 NANNESTAD			
Arbeidet er besikttet. I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.			
* Trapp foran stuedør mangler. Før trapp er satt opp, må stuedør holdes forsvarlig avstengt. ✓ * Revidert tegning av 1. etg. plan, kjeller og loftsetasje må innsendes. ✓ * Det må tettes med silikon mellom terskel og gulvflis på bad loftsetasje. ✓ * Lås må feieluke mangler. ✓ Dette arbeidet må være fullført innen 05.06.98 ✓			
* Det gjenstår å innrede i kjeller.			
Videre gjenstår følgende: * *			
Sendes:	Byggherren	Anmelderen	Ansvarshavende
Saksbehandler:	Steinar Låveg		
Nannestad den 05.12.97 Ingolf Skaldebø bygningssjef			



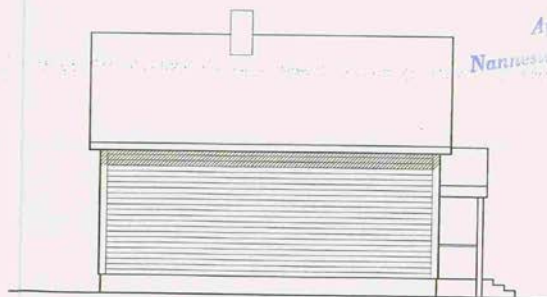
FASADE NORD



FASADE VEST



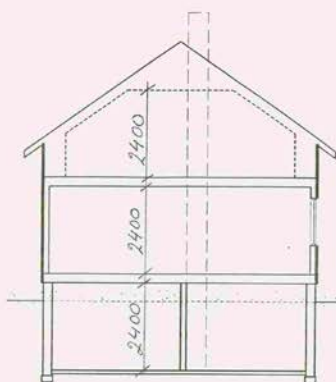
FASADE SYD



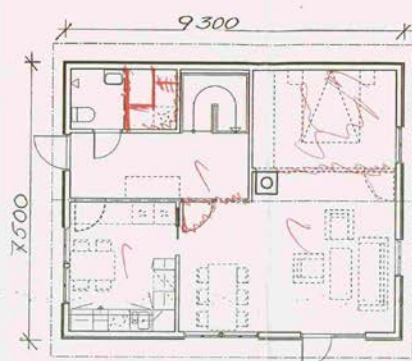
FASADE ØST



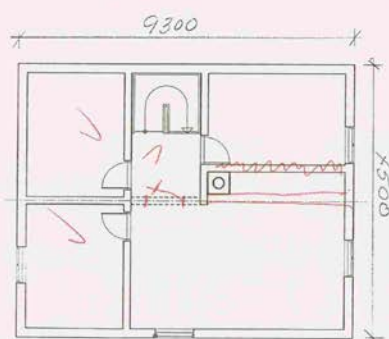
Approbert
Nannestad Bygningaråd



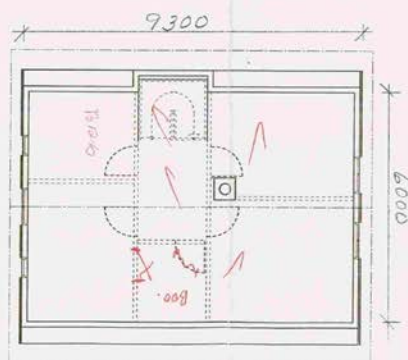
SNITT



PLAN 1. ETG



PLAN KJELLER



PLAN LOFTSETASJE

Approbert
Nannestad Byggingråd

PRESTMOSSEN NANNESTAD		Byg.	Rev.
HUSTYPE B		Dato	30.04.08
		Skala	1:100
ANDERSSON ARKITEKTER HN BYGGMONTASJE		Arkitekt	AM
		Bygghjelp	AB
		Konstruktør	DA
		Bygghjelp	1:02



NANNESTAD
KOMMUNE

Samfunnsutvikling

Honorata Ryfa
Vargvegen 44
2030 Nannestad

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	25/546 - 7	Zakaria Fario	01.04.2025

Melding om delegert vedtak - 25/55

Tillatelse til tiltak - gnr. 27 bnr. 307 - Vargvegen 44 - bruksendring

Tiltak:		
Byggested:	Gbnr: 27/307	Vargvegen 44
Tiltakshaver:	Honorata Ryfa Vargvegen 44 2030 Nannestad	

Vedtak

Tillatelsen utstedes med hjemmel i pbl. § 21-4 og i henhold til delegert myndighet.

Saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak ble mottatt 06.02.2025. Supplerende dokumentasjon ble mottatt 17.02.2025. Tillatelsen gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Godkjente tegninger og situasjonskart er vedlagt.

Plangrunnlag for eiendommen

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens areal for Nannestad kommune, vedtatt 14.05.2019.

Kontroll

Etter byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3 kan kommunen stille krav om uavhengig kontroll.

Tiltakshavers ansvar

Det er tiltakshavers ansvar selv å påse at bygget blir oppført i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift og dimensjoneringsstandarder.

Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest jf. Pbl. § 21-10.

Postadresse
Postboks 3
2031 NANNESTAD

Besøksadresse
Teiealleen 31
NANNESTAD

Telefon
+47 66 10 50 00

Kontonr.
8109 11 40640
Org.nr.
964 95 0202

E-post
postmottak@nannestad.kommune.no
Internett
www.nannestad.kommune.no

Når arbeidene er ferdig utført og kontrollert og før bygget tas i bruk, skal ansvarlig søker sende inn utfylt og signert gjennomføringsplan sammen med anmodning om ferdigattest, jf. pbl § 21-10 og kap. 8 i SAK10.

Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Bygg som tas i bruk før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er gitt er å betrakte som ulovlig tatt i bruk, og skal forfølges jf. pbl kap. 32. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Tillatelsens gyldighet

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9. Dersom noen klager på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr

Behandling av søknaden gebyrlegges i henhold til kommunens forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven.

Klagerett

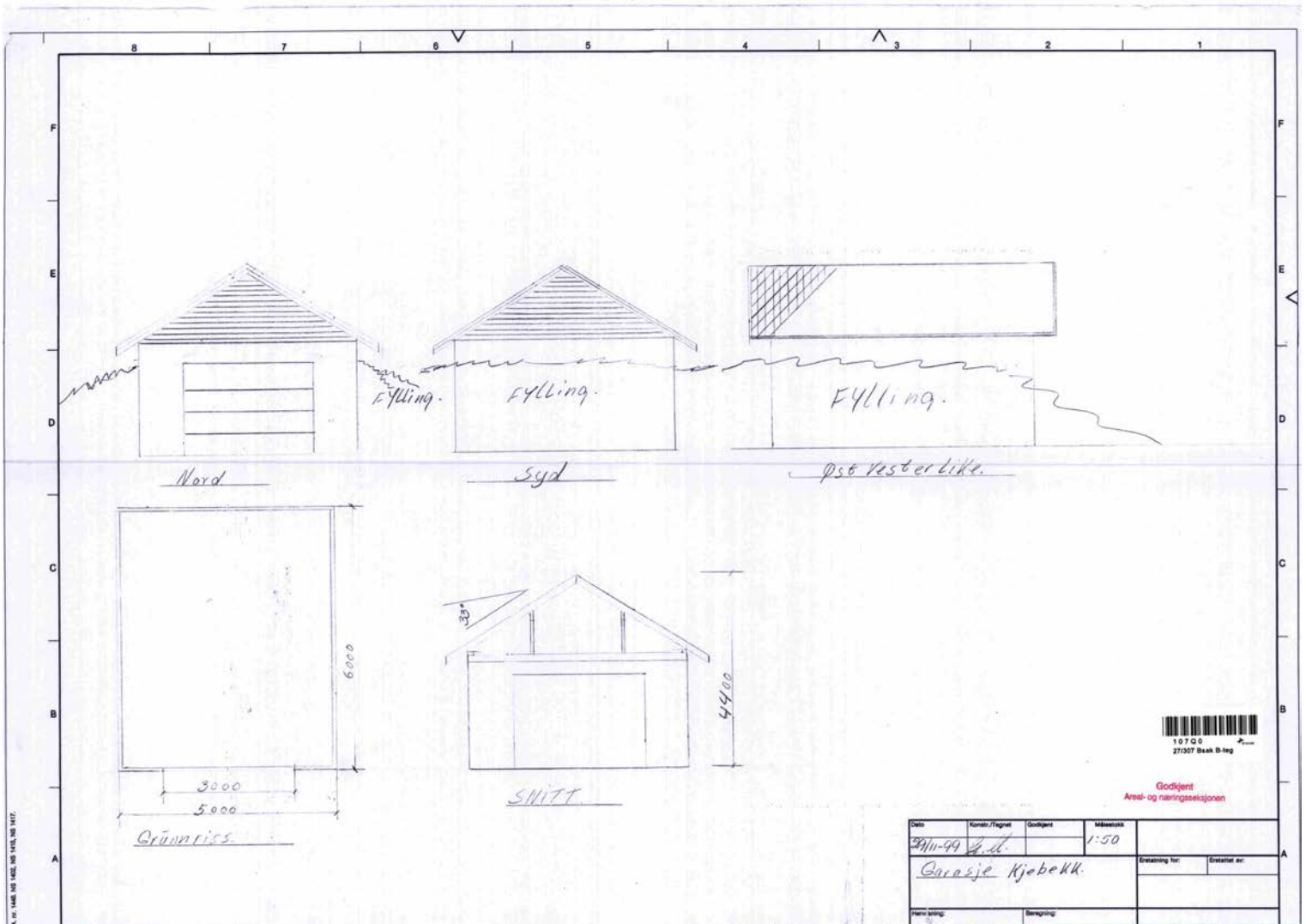
Dette er et enkeltvedtak som kan påklages til Statsforvalteren i medhold av § 1-9 i pbl og kap. VI i forvaltningsloven. Eventuell klage må sendes skriftlig til kommunen og fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren.

En eventuell klage vil bli behandlet ut fra forvaltningsloven § 33. Dersom klager ikke gis medhold av kommunen, vil klagen bli sendt videre til Statsforvalteren for endelig klagebehandling, jf. forvaltningsloven § 33, fjerde ledd.

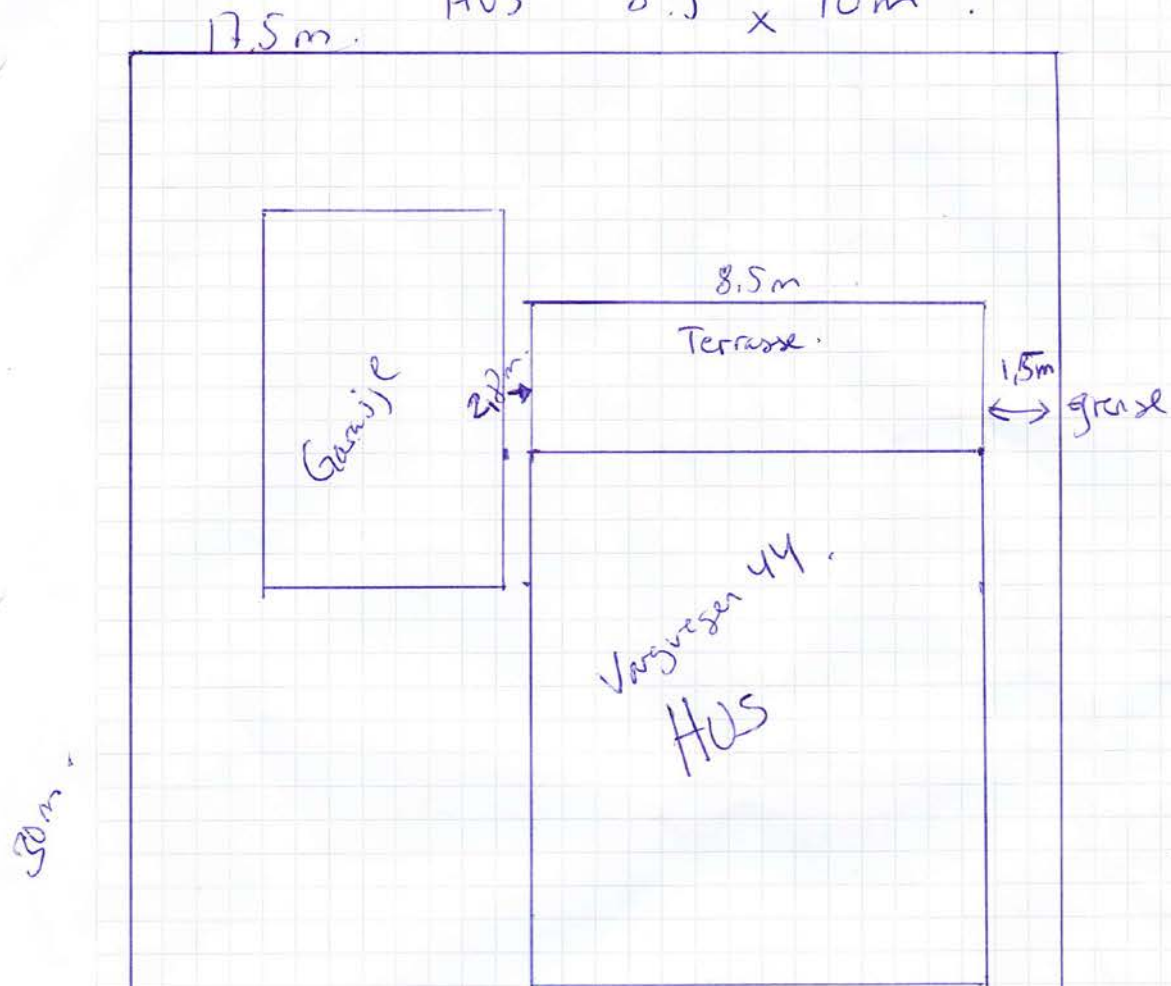
Med hilsen

Zakaria Fario
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Tomt 17,50 x 25,00 m.
Hus 8,5 x 10 m.



Terrasse mål: Længde: 8.5 m.
bredde: 2.8 m.
højde:
afstand til nabogrænse: 1.5 m.

Husejer: Silje K. Holvik

Godkendning af nabo i Vargreger 42.

Anne Vestli

Anne Vestli

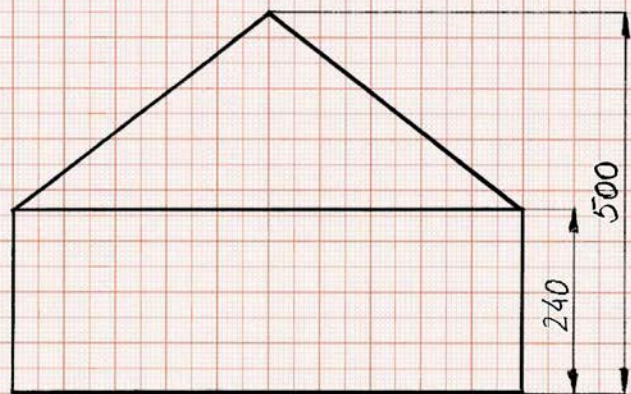
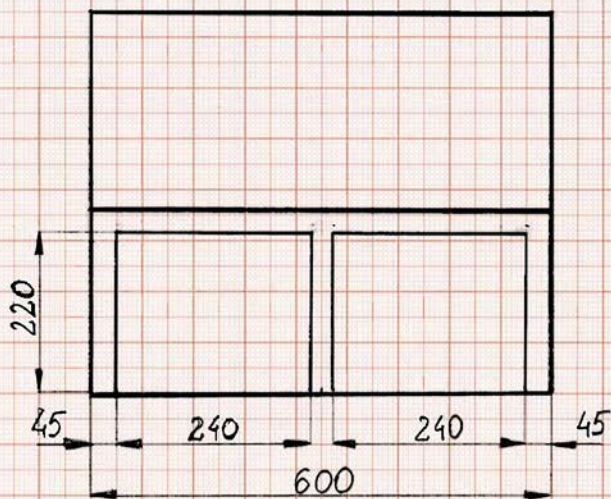
Dato:

26.06.2016.

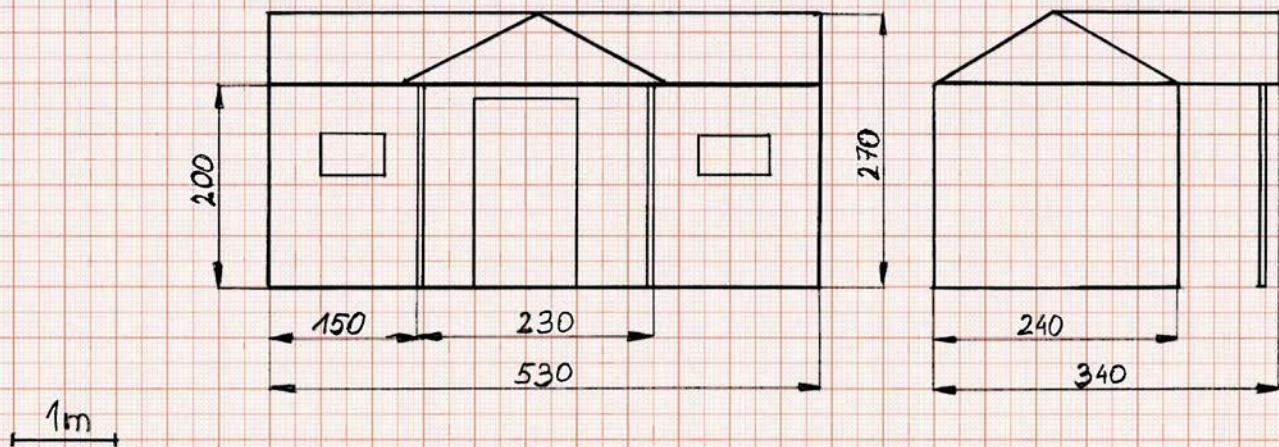
Eg godkjenner bygges av terrasse i Vargreger 44
1,5m fra m grønt, henhold til denne tegning.

tilbygg 2

1m



tilbygg 1





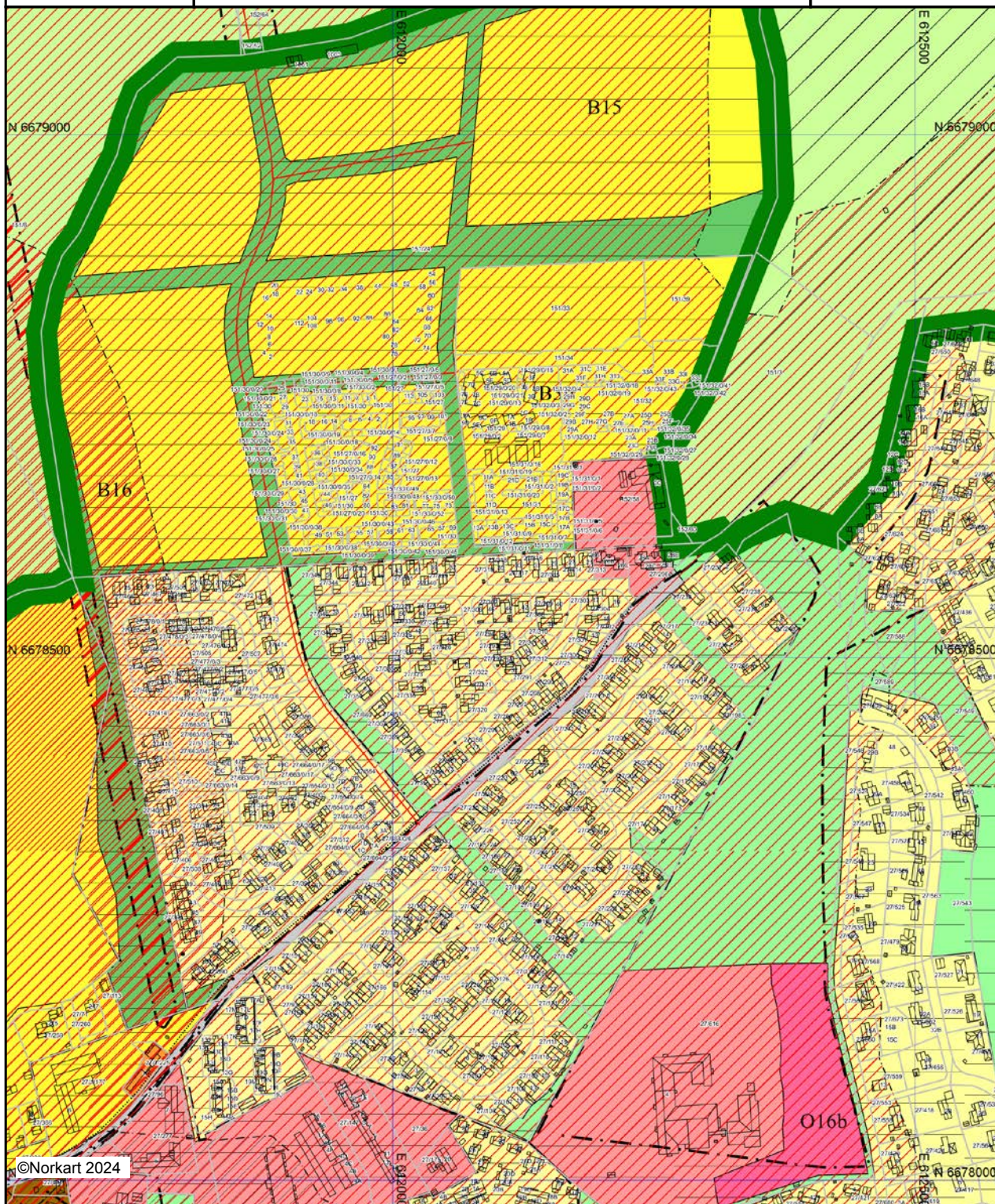
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/307
Adresse: Vargvegen 44
Dato: 22.01.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

Grense for retningslinjeområde

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone grense
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - fremtidig
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - fremtidig
- Påskrift arealformål/arealbruk
- Påskrift areal

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Almennyttig barnehage
-  Friområder

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Blågrønnstruktur
-  Friområde
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nabolagsprofil

Vargvegen 44 - Nabolaget Prestmosen/Ekre - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Bahusvegen Linje 410, 413, 420, 446	10 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	16 min
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	16 min 13.2 km

Skoler

Preståsen skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Nannestad videregående skole 950 elever	16 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Nannestad VGS - Akershus fylkesko...	16 min
--------------------------------------	--------

«Trivelig sted å bo.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

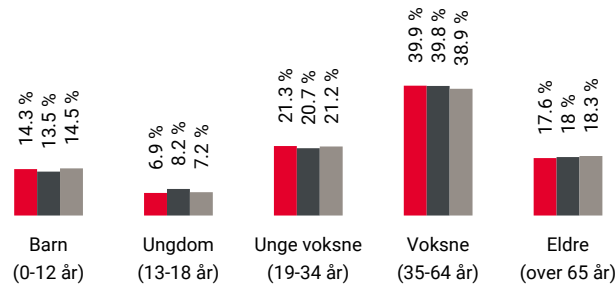
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Prestmosen/Ekre	2 106	1 001
Teigebyen	3 401	1 526
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Prestmosen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	5 min 0.3 km
Engelsrud barnehage (1-5 år) 112 barn	17 min 1.5 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	7 min 4.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Nannestad Post i butikk	15 min 1.3 km
Kiwi Nannestad PostNord	17 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



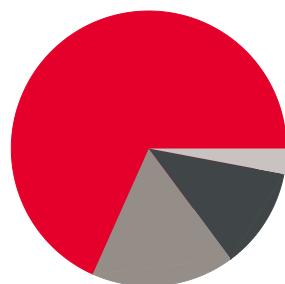
Støynivået

Lite støynivå 92/100

Sport

	Prestmosen Nord - ballbinge	0 min	
	Ballspill	0 km	
	Preståsen skole	11 min	
	Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.9 km	
	EVO Nannestad	16 min	
	Nannestad Trim & Helse	17 min	

Boligmasse



69% enebolig
12% rekkehus
17% blokk
3% annet

Varer/Tjenester



Nannestad Torg

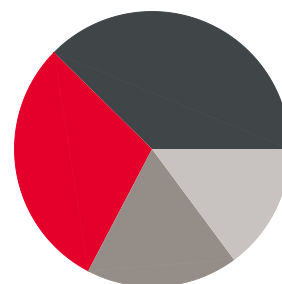
15 min



Apotek 1 Nannestad

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



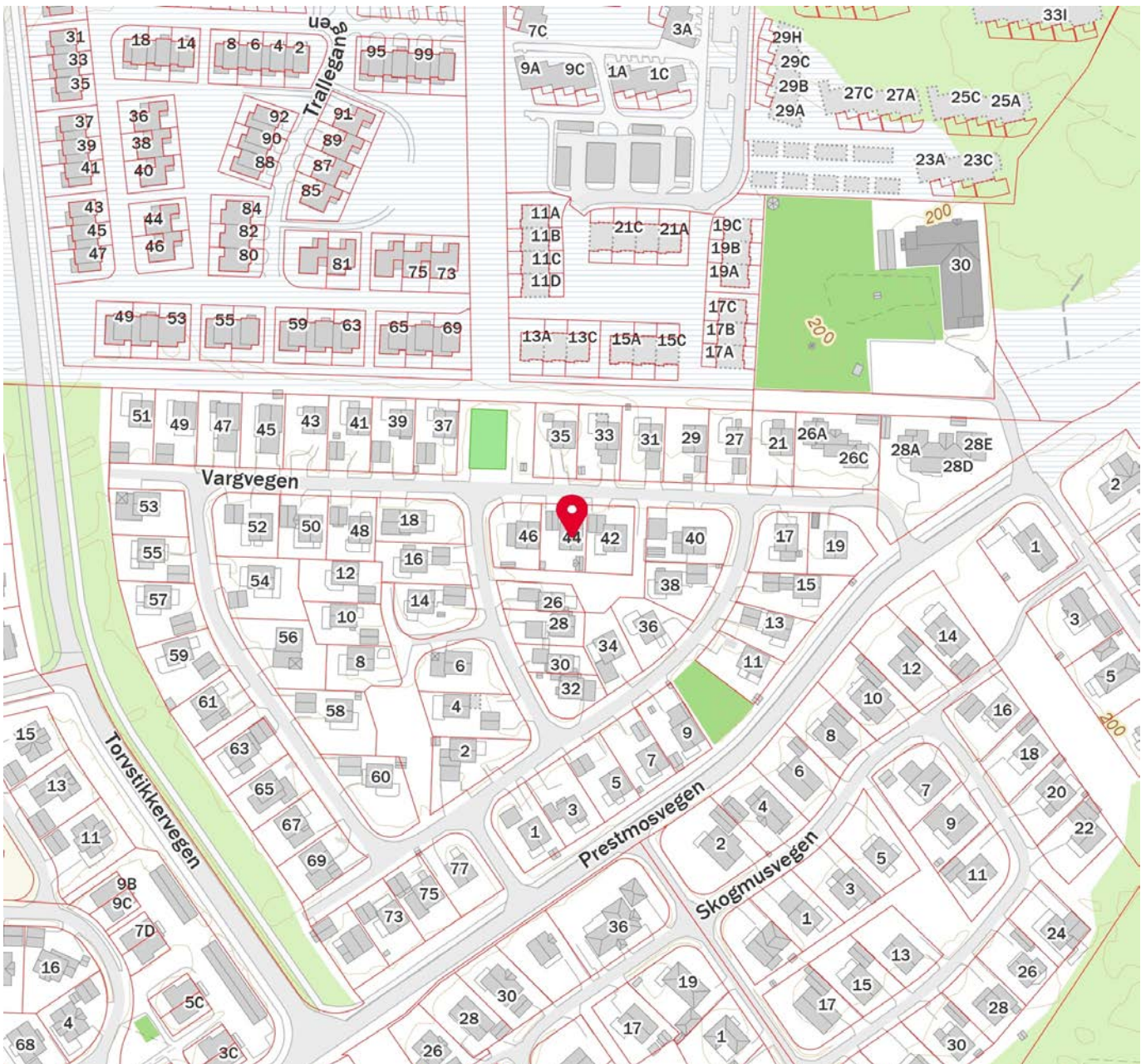
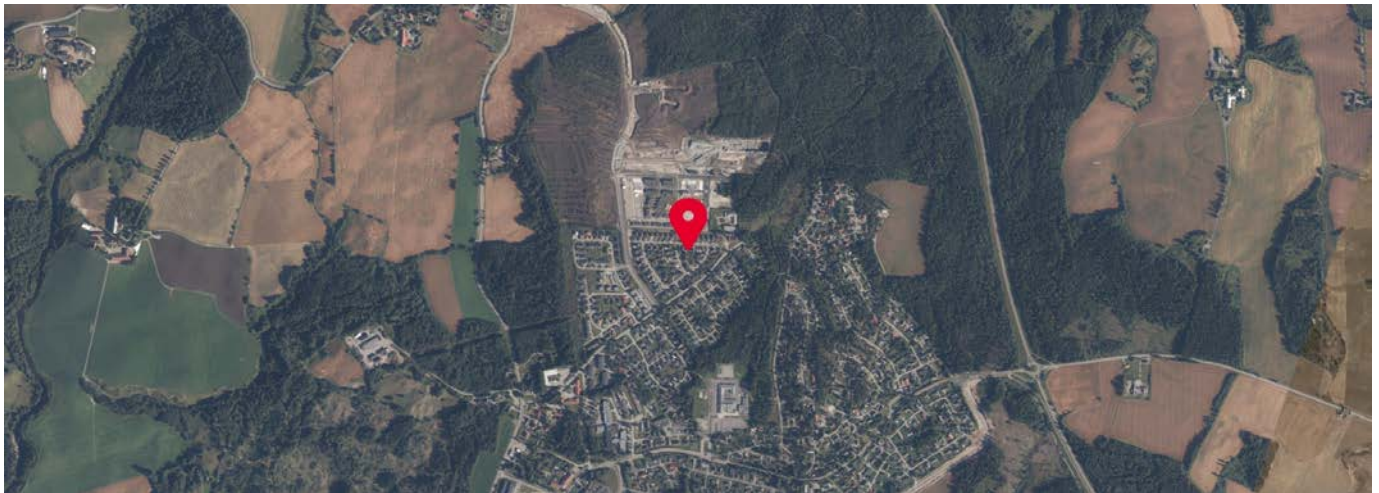
0%

46%

Prestmosen/Ekre
Teigebyen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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 ikraftttredelse 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 avgis.
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: Vargvegen 44
2030 NANNESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Telefon: 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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre