

aktiv.



Ellingsjøvegen 34, 2170 FENSTAD

Sjarmerende, innholdsrik enebolig med garasje, flott utsikt, hobbyrom og store uteplasser. 2 bad og 4 soverom. Landlig.



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

Kristina Birkeland

Mobil 911 02 784

E-post kristina.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 650 000,-
Omkostn.: Kr 135 390,-
Total ink omk.: Kr 4 785 390,-
Selger: Martin Finstad
Lisa Elstad Stensmo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total: 207/303 m²
Tomtstr.: 1591 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 12

Oppdragsnr.: 1206240011

Velkommen!

Velkommen til Ellingsjøvegen 34. Dette er en enebolig av god størrelse på høytliggende tomt med flott utsikt over nærområde.

Boligen går over to plan og har kjeller med utvendig tilkomst. Hovedetasjen inneholder romslig gang, mellomstue, kombinert spisestue og dagligstue, kjøkken og bad. Loftsetasjen inneholder gangareal, bad, stue, 4 soverom og bodrom.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og kan skilte med blant annet nyere kjøkken, oppusset bad, moderniserte overflater og flotte uteplasser.

Dette er dog en eldre bolig og oppgraderinger må forventes i tiden som kommer. Det er parkering på en stor, gruset gårds plass og i garasje med isolert hobbyrom/kontor. Godt med lagringsmuligheter i både innvendig og utvendige boder. Området er landlig og fint med flotte turområder.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Egenerklæring	71
Andre vedlegg	108
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 207 m²

BRA - e: 96 m²

BRA totalt: 303 m²

TBA: 76 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 207 m² 1.etasje: Entre/gang, stue 1, kjøkken, bad og stue 2.

2.etasje: Gang med trapp, bad, loftstue, bod, mellom gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

BRA-e: 96 m² Garasje kjeller: Boder.

Garasje 1 etasje: Garasje.

Garasje loftetasje: Innredet rom.

Anneks nr 1: Boder.

Anneks nr 2: Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

76 m² 1.etasje: Terrasse.

Ikke målbare arealer

Anneks nr 3. er ikke oppmålt etter satt tilstandsgrad på, grunnet at anneks ikke har noen vesentlig teknisk verdi

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredde den nye utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om

endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/>

ny-utgave-av-standarden-for-areal- og

volumberegningeravbygg/. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i,

BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

Målt takhøyde i loftstue 2.etasje 2,05m.

Målt takhøyde i gang 2.etasje 2,28m.

Målt takhøyde i stue 1.etasje 2,10m.

Anneks nr 3. er ikke oppmålt etter satt tilstandsgrad på, grunnet at anneks ikke har noen vesentlig teknisk verdi. TGIU

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1591 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1591 kvm. Tomten er en skrånet tomt med gruset ankomstområdet. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Kommunen opplyser at eiendommens grenser er mindre nøyaktige. For endelig avklaring av tomtens grenser anbefales det en oppmåling.

Beliggenhet

Velkommen til Ellingsjøvegen 34!

Dette er en stor og pen enebolig billigende innerst i et rolig og vell etablert boligfelt. Boligen står for seg selv i høyden og ligger i enden av en skogsveg, her får du altså god utsikt, lite trafikk og minimalt med innsyn fra naboer. Boligen ligger i landlige omgivelser som byr på forskjellige turstier, samt nærhet til Fenstad sentrum (kun 4min med bil).

Fenstad er et lite sted i nordre del av Nes kommune, området er preget av vakker natur og har rik tilgang på friluftaktivitet. I Fenstad sentrum finner du en lokal næringsbutikk, både barnehage og barneskole, Fenstad stadion med mulighet for ballspill og like utenfor ligger en stor 18-hulls golfbane.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Eneboligen ble oppført i 1936, huset har saltak tekket med takstein. Støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

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

1.etasje vegger: Malte MDF plater, våtromsplater, malt mur og malte plater.

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

1.etasje gulv: Fliser og parkett.

2.etasje vegger: Malte MDF plater, fliser, malt mur og malte plater.

2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte MDF plater.

2.etasje gulv: Fliser, laminat og parkett.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Malt samtlige vegger og tak/himlinger i boligen i 2022.

Montert nytt kjøkken i 2022, egeninnsats.

Lagt nye terrassebord på terrassen 2023.

Nytt bad i 1.etasjen i 2022, egeninnsats.

GARASJE

Garasje oppført i 1936 er modernisert i 2010, garasjen har saltak tekket med takstein. Støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel, elektrisk leddport og elbillader. Garasjen har en kjeller med boder og loftetasje med innredet rom.

Viser til vedlagt eierskifterapport datert: 30.04.24

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Egeninnsats da jeg er tømrer mester

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Det ble benyttet 3 lag med smøremembran med duk i mellom lag 2 og 3

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Når badet i 1.etg ble pusset opp ble wc, dusj og vask koblet fra og på igjen. Ingen vann rør ble flyttet.

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

- Litt salt utslag på mur i krypkjeller. Huset står på fjell

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

- Sprekk i grunnmur

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

- Har vært mus i krypkjeller. Tiltak mot dette er at jeg monterte stubbloftsplater i tak i krypkjeller. Tidligere eier har opplyst at han har opplevd mus på loft og uthus også.

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

- Ja, kun av faglært

Har byttet 2 termostater og koblet på alt av el på oppusset bad/vaskerom
Emilsen anlegg as

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

- ja

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

- Hadde el tilsyn 18-01-2023

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja, i garasjen.

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)?

- Byttet gulv, kjøkken, terrasse og pusset opp bad/vaskerom.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Har fornyet terrasse og flyttet bad vindu i 1.etg. Av meg som tømrer mester

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)?

- Det er tinglyst veirett til eiendommen

Selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Innhold

1.etg: Gang, mellomgang, stue, kjøkken og vaskerom.

2.etg: Gang, bad, stue, bodrom og 4 soverom.

Det er kjeller under boligen med tilkomst utenfra. Kjeller brukes til oppbevaring.

Standard

Eneboligen holder en grei standard med noe alder og bruksslitasje.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis

tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på

med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med

tidligere bruk er drastisk endret med tanke på

innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til

god ventilering/utlufting for å hindre skader som

følge av dette. Vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i

rapporten.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entre/gang, stue 1 og stue 2.

2.etasje: Gang med trapp, loftstue, bod, mellom gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og soverom 4:

Vegger og tak/himlinger i boligen fremstå i god stand, det er små merker etter gamle veggfester og bilder. TG1

Det er bom under fliser i entre og nivå forskjeller på enkelte fliser. TG2

Laminatgulv i 2.etasje har små fuktsveller og slitemerker på overflaten. TG2

Parkettgulv i boligen fremstår som nytt og i god stand. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

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

Etasjeskiller av bjelkelag i tre fra byggeår.

Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm i 2.etasje. TG1

Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm i 1.etasje. TG2

Mindre skjevheter observert (normalt iht. til alder/ byggeår) i tak/himlinger i 2.etasje.

TG2

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt

GARASJE / UTHUS:

Retningsavvik ble målt, garasjedekket er mer eller mindre i vater med noe fall inn til vegg mot kjellerrom. TG2

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. TGIU Yttertak har stedvis mye mose, har behov for vask TG2, men yttertak fremstår i god stand fra bakkeplan. TG1

Kryploft over garasjen er ikke inspisert, grunnet ingen tilkomst på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Ytterkledning er montert for nærme grunn på fremsiden av garasjen, står disponibel for fuktinntrenging. TG2

På befaringsdagen ble det fuktsøk på garasjedekket og avdekket høye fuktverdier. TG2 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettsjikte til grunn (plast).

Det mangler utkast på nedløpende på baksiden av garasjen.

Det ble fuktsøk i yttervegg i kjellerboder i garasje, det ble avdekket høye fuktverdieer, garasjen har ingen synlig fuktsikring til

grunnmur og har dreneringssvikt på enkelte steder. TG2 i grenseland til TG3.

Ytterligere undersøkelser må gjøres av drenering.

Skrånet terreng med noe motfall mot grunnmur. TG2

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.3 Terrengforhold

Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur på baksiden av boligen og mot garasjen, det er motfall mot grunnmur. TG2

2.1 Yttervegger

Noe av panelkledning på baksiden av boligen er montert for nærme grunn. TG2

Noe av panelkledning på baksiden av boligen er kunne malt med en grunning, det mangler tilstrekkelig malings strøk. TG2

Det er avflassing av maling og fuktinntrenging i omramminger og vindskier. TG2

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Takstoler fra byggeår, alder og bruksslitasje TG2

Takstein har stedvis mosevekster, det er behov for vask. TG2

Teglskorstein: Grunnet alder settes tilstandgrad TG2.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilstandgrad TG2 er satt, grunnet alder og tilstand på befaringsdagen.

Det er gamle fuktmerker på skorstein. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det mangler håndrekket på veggside i trapp. TG2

Hjemmelshaver opplyser at terrassedekket mangler tilstrekkelig understøtting. TG2
Hjemmelshaver skal montere støttesøyler som understøtting til terrassen før salg.

7.1.3 Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Hjemmelshaver har fremlagt bildedokumentasjon og opplyser at det ligger smøremembran på gulv som eier har gjort selv. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.

7.2.2 Bad 2. etasje Overflate gulv

Det er ikke tilfredsstillende fall på deler av gulv med noe motfall fra badekar til terskel, det ble målt 15 mm fra toppen av sluk til terskel. TG2

7.2.3 Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Rør og avløp ser ut til å være fra flere år og noe av røropplegget i kjeller er fra ukjent år. TG2

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er ikke montert til en waterguard eller vannstopper, dette anbefales.

Det ble regissert avdrupp fra returventil ned på kjellergulv og synlig rust på nedre del av varmtvannsbereder. TG2

Det må utføres service på varmtvannsbereder av en sertifisert rørlegger.

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at varmtvannsberedere er antatt å ha passert mer en halvparten av sin forventet levetid.

10.5 Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard kreves balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Forhold som har fått TG3:

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

Det setningsprekker på baksiden av boligen og små riss og sprekker i grunnmur under terrassen. TG2

Det mangler klemlist på grunnmursplast på baksiden av boligen, disponibel for fuktinntrenging. TG2

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår, det registreres fuktinntrenging i

krypekjeller og saltutslag stedvis i krypekjeller. TG3, Se også punkt 1.2.

Det må anlegges dreneringssystem på boligen i nær fremtid.

Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

1.2 Krypekjeller

Det mangler fuktsperre mot grunn og tettsjikke til grunn. TG3

Det ble fuktsøk yttervegger og gulv i kjeller og avdekket høye fuktverdier, det også synlig saltutslag på vegger og gulv. TG3

Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et

pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

Viser til vedlagt eierskifterapport datert 30.04.24

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Integrerte hvitevarer medfølger. Hvitevarer utover dette medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernet.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

6897283 / 18

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og i entre. Peisovn og varmepumpe på stue i 1. etasje og gulvvarme med folie i stue 1 og 2 og på kjøkken.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 650 000

Kommunale avgifter

Kr 22 774

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Vann- og avløp samt en service avgift(strøm og vedlikehold) blir fakturert fra Nordre Åland vann- og avløpslag SA.

Vedr. vann og avløp:

For ovennevnte eiendom blir kommunale avgifter delt i 2, med en faktura direkte fra Nes kommune for renovasjon

og eiendomsskatt og en fra Nordre Åland vann- og avløpslag SA for vann og avløp (kloakk) og vannmåler leie.

Avgiftene blir utfakturert og delt i 4 like terminer pr. år, og blir gjennomfakturert uten påslag. En serviceavgift for drift

av laget,(strøm og vedlikehold) blir fakturert med ca. Kr. 2.030,- inkl. MVA pr. år sammen med avgiftene.

Ovennevnte bolig har installert vannmåler med et estimert forbruk pr. år på 70m³ vann, og det samme for avløp.

Nåværende kommunale avgifter for denne eiendommen i 2024 pr. år blir inkl. MVA Kr. 11.324,65 + serviceavgift.

Faktisk forbruk av vann/avløp blir avregnet 1. termin i påfølgende år.

Nordre Åland vann- og avløpslag SA er privat anlegg med drift av egne pumpestasjoner og ledningsnett, tilkoblet Nes kommunes hovednett. Anlegget har status som offentlig avløp.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 089 746

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 141 034

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilknyttet veglag med en årlig avgift på ca. kr. 3000,- Gjør oppmerksom på at avgiften vil kunne variere.

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 12, bruksnummer 12 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/12/12:

21.10.1936 - Dokumentnr: 1923 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:12 Bnr:1

Bestemmelse om veg

21.10.1936 - Dokumentnr: 1923 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:12 Bnr:1

20.03.2006 - Dokumentnr: 168785 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 948349 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:12 Bnr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 196139 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:12 Bnr:12

04.12.2020 - Dokumentnr: 3437225 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3228 Gnr:10 Bnr:6

23.02.2021 - Dokumentnr: 224422 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3228 Gnr:12 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig bygg, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Eneboligen er oppført i 1936 og kan derfor lovlig tas i bruk uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Det er utstedt ferdigattest for: Påbygg - Tilbygg terrasse - Oppføring av støttemur-enebolig. Datert 16.09.2024

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Følgende foreligger:

Utsendt ferdigattest om riving av tilbygg til uthus
- Datert 12.07.17

Utsendt byggetillatelse for mindre påbygg på 1. etasje som tilbygg til soverom i 2.etasje
- Datert 16.03.1977

Utsendt tillatelse om rehabilitering av bad
- Datert 17.06.2011

Det foreligger oppdaterte byggetegninger datert 24.08.2024.

I følge mottatt kart ser det ut til at deler av garasjebygg går litt utover eiendommens tomtegrenser.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.09.2024.

Vei, vann og avløp

Adkomst via skogsveg til eiendommen, det foreligger en vegrett for boligen uten tidsbegrensning.

Nordre Åland vann- og avløpslag SA er privat anlegg med drift av egne pumpestasjoner og ledningsnett, tilkoblet Nes kommunes hovednett. Anlegget har status som offentlig avløp. Tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Delareal 1 591 m

ArealbrukSpredt boligbebyggelse,Nåværende

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

116 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 650 000,00))

135 390,- (Omkostninger totalt)

4 785 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 135 390

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000 ,- oppgjørshonorar kr. 6500,- og visninger kr. 3000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr.2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr.25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

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

Salgsoppgavedato

17.09.2024













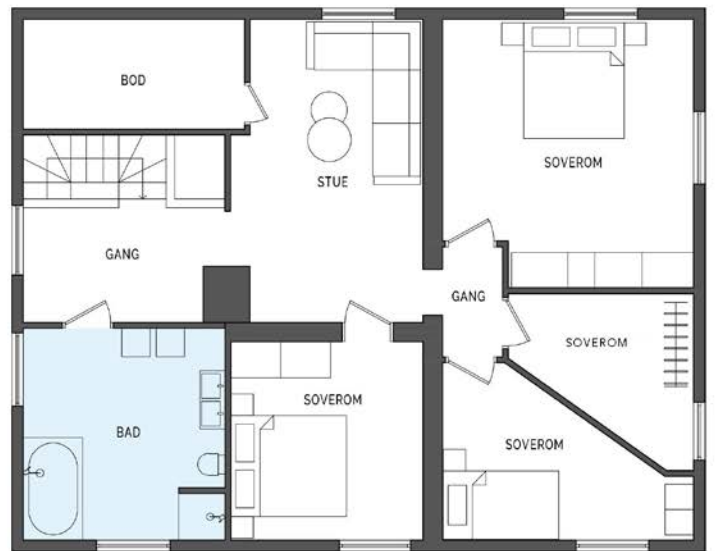
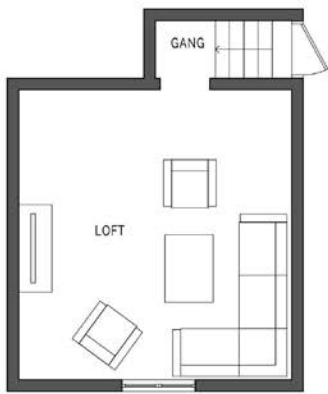










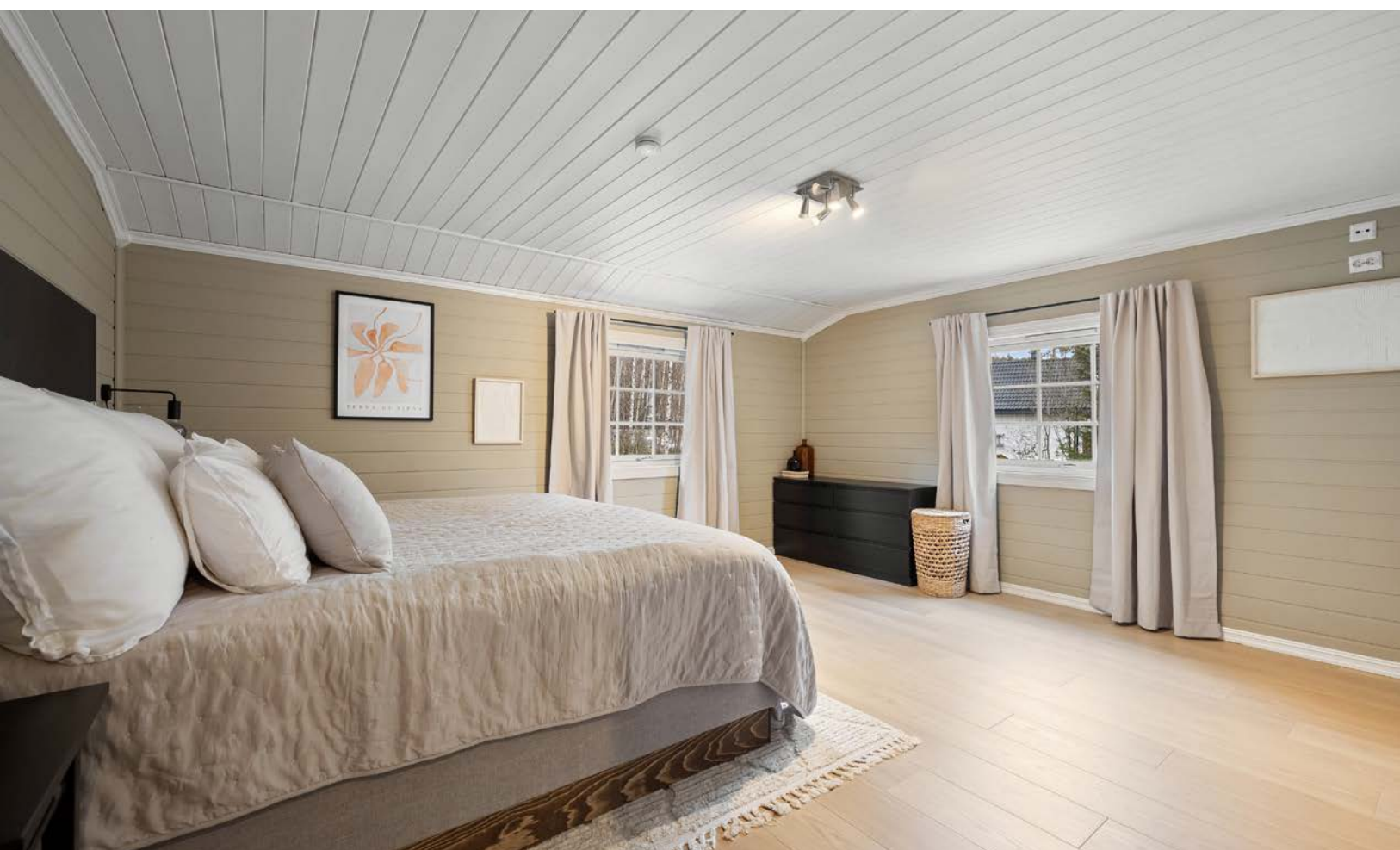


















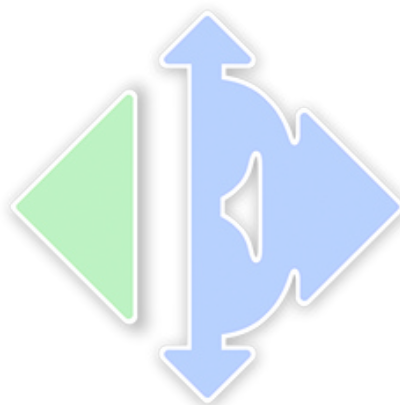






Vedlegg

Enebolig
 Ellingsjøvegen 34
 2170



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 12/09/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:12, Bnr: 12
Hjemmelshaver:	Martin Finstad og Lisa Elstad Stensmo
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 591 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	LNFR
Offentl. avg. pr. år:	Kr 10 450,17 i 2023
Forsikringsforhold:	Eika Forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1936

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

26.04.2024

Oppholdsvær og 7 plussgrader.

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys den 26.04.2024.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og byggeår.

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

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

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

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

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

Oppdragsgiver:

Martin Finstad og Lisa Elstad Stensmo

Tilstede under befaringen:

Martin Finstad

Fuktmåler benyttet:

MMS2 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområdet. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Eneboligen ble oppført i 1936, huset har saltak tekket med takstein. Støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen holder en grei standard med noe alder og bruksslitasje.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og i entre. Peisovn og varmepumpe på stue i 1. etasje og gulvvarme med folie i stue 1 og 2 og på kjøkken.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 26.04.2024.

Egenerklæringsskjema 29.04.2024

Byggetegninger av tilbygg i 1977.

Megler (meglerpakken) 30.04.2024.

Samsvarserklæring for det elektriske anlegget utført av Årnes Elektro AS den 10.01.2011.

Tilstandsrapport 14.09.2021.

Service dokumentasjon på varmepumpe utført av NEAKS AS den 20.03.2020.

Billedokumentasjon på utført membranarbeider på bad i 1. etasje.

El-tilsyns rapport utført av Elvia AS den 18.01.2023.

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

1.etasje vegger: Malte MDF plater, våtromsplater, malt mur og malte plater.

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

1.etasje gulv: Fliser og parkett.

2.etasje vegger: Malte MDF plater, fliser, malt mur og malte plater.

2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte MDF plater.

2.etasje gulv: Fliser, laminat og parkett.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entre/gang, stue 1 og stue 2.

2.etasje: Gang med trapp, loftstue, bod, mellom gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og soverom 4:

Vegger og tak/himlinger i boligen fremstår i god stand, det er små merker etter gamle veggfester og bilder. TG1

Det er bom under fliser i entre og nivå forskjeller på enkelte fliser. TG2

Laminatgulv i 2.etasje har små fuktsveller og slitemerker på overflaten. TG2

Parkettgulv i boligen fremstår som nytt og i god stand. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

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

Etasjeskiller av bjelkelag i tre fra byggeår.

Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm i 2.etasje. TG1

Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm i 1.etasje. TG2

Mindre skjevheter observert (normalt iht. til alder/ byggeår) i tak/himlinger i 2.etasje. TG2

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av mur er 10 - 12 år.

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Malt samtlige vegger og tak/himlinger i boligen i 2022.

Montert nytt kjøkken i 2022, egeninnsats.

Lagt nye terrassebord på terrassen 2023.

Nytt bad i 1.etasjen i 2022, egeninnsats.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.Etasje	107			76	107	
2.Etasje	100				92	8
SUM BYGNING	207			76	199	8
SUM BRA	207					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje kjeller		16				16
Garasje 1 etasje		19				19
Garasje loftetasje		24			24	
Anneks 1 og Anneks 2		37				37
SUM BYGNING		96			24	72
SUM BRA	96					

BRA-i:

207m².

1.etasje: Entre/gang, stue 1, kjøkken, bad og stue 2.

2.etasje: Gang med trapp, bad, loftstue, bod, mellom gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

BRA-e:

96m².

Garasje kjeller: Boder.

Garasje 1 etasje: Garasje.

Garasje loftetasje: Innredet rom.

Anneks nr 1: Boder.

Anneks nr 2: Bod

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 207m².

1.etasje: Entre/gang, stue 1, kjøkken, bad og stue 2.

2.etasje: Gang med trapp, bad, loftstue, bod, mellom gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

BRA-e: 96m².

Garasje kjeller: Boder.

Garasje 1 etasje: Garasje.

Garasje loftetasje: Innredet rom.

Anneks nr 1: Boder.

Anneks nr 2: Bod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 303m².

1.etasje: Entre/gang, stue 1, kjøkken, bad og stue 2.

2.etasje: Gang med trapp, bad, loftstue, bod, mellom gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

Garasje kjeller: Boder.

Garasje 1 etasje: Garasje.

Garasje loftetasje: Innredet rom.

Anneks nr 1: Boder.

Anneks nr 2: Bod.

TBA: 76m².

1.etasje: Terrasse.

P-rom: 199m².

1.etasje: Entre/gang, stue 1, kjøkken, bad og stue 2.

2.etasje: Gang med trapp, bad, loftstue, mellom gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

S-rom: 8m².

2.etasje: Bod.

Målt takhøyde i loftstue 2.etasje 2,05m.

Målt takhøyde i gang 2.etasje 2,28m.

Målt takhøyde i stue 1.etasje 2,10m.

Anneks nr 3. er ikke oppmålt etter satt tilstandsgrad på, grunnet at anneks ikke har noen vesentlig teknisk verdi. TGIU

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Garasje oppført i 1936 er modernisert i 2010, garasjen har saltak tekking med takstein. Støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel, elektrisk leddport og elbillader. Garasjen har en kjeller med boder og loftetasje med innredet rom.

Retningsavvik ble målt, garasjedekket er mer eller mindre i vater med noe fall inn til vegg mot kjellerrom. TG2

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

Yttertak har stedvis mye mose, har behov for vask TG2, men yttertak fremstår i god stand fra bakkeplan. TG1

Kryploft over garasjen er ikke inspisert, grunnet ingen tilkomst på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Ytterkledning er montert for nærme grunn på fremsiden av garasjen, står disponibel for fuktinntrenging. TG2

På befaringsdagen ble det fuksøk på garasjedekket og avdekket høye fuktverdier. TG2

Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettsjikke til grunn (plast).

Det mangler utkast på nedløpende på baksiden av garasjen.

Det ble fuksøk i yttervegg i kjellerboder i garasje, det ble avdekket høye fuktverdeier, garasjen har ingen synlig fuksikring til grunnmur og har dreneringssvikt på enkelte steder. TG2 i grenseland til TG3.

Ytterligere undersøkelser må gjøres av drenering.

Skrånet terreng med noe motfall mot grunnmur. TG2

Anneks nr 1 antatt oppført i 1936 er modernisert i 2010, annekset har saltak tekking med takstein. Støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel. Annekset er ikke satt tilstandgrad på, kun oppmålt. TGIU.

Anneks nr 2 antatt oppført i 1936 er modernisert i 2010, annekset har saltak tekking med takstein. Støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel. Annekset er ikke satt tilstandgrad på, kun oppmålt. TGIU.

Anneks nr 3 antatt oppført i 1936. Ikke oppmålt eller satt tilstandgrad på, grunnet at annekset ikke har noen vesentlig teknisk verdi.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

12/09/2024



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 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 påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område med stor mulighet for marin leire.

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

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

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

Pusset grunnmur i betong fra byggeår.

Det er setningsprekker på baksiden av boligen og noe små riss og sprekker i grunnmur under terrassen. 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 fuktinntrenging og saltutslag stedvis i krypekjeller. TG3, Se også punkt 1.2.

Det må anlegges dreneringssystem på boligen i nær fremtid.

Det mangler klemlist på grunnmursplast på baksiden av boligen, står disponibel for fuktinntrenging. TG2

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og lettklinkerbetong 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.

**TG 3** 1.2 Krypekjeller

©mstr.no

10/25

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

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

Krypekjeller med adkomst via dør under terrassen.

Det mangler fuktsperre mot grunn og tettsjikte til grunn. TG3

Det ble fuktsøk yttervegger og gulv i kjeller og avdekket høye fuktverdier, det også synlig saltutslag på vegger og gulv. TG3

Inne i krypkjeller er det ett gammelt bad og 2 stk varmtvannsberedere som ikke er i bruk. TGIU

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



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet tomt med gruset ankomstområdet. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur på baksiden av boligen og mot garasjen, det er motfall mot grunnmur. TG2

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er 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 oppført med tradisjonelt trebindingsverk, antatt isolert etter eldre krav.

På befaringdagen 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 befaringdagen.

Utvendige flater av malt/beiset liggende trepanel antatt fra 2010.

Noe av panelkledning på baksiden av boligen er montert for nærme grunn. TG2

Noe av panelkledning på baksiden av boligen er kunne malt med en grunning, det mangler tilstrekkelig malings strøk. TG2

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og øvrig panelkledning fremstår i god stand. TG1

Det er avflassing av maling og fuktinntrenging i omramminger og vindskier. TG2

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

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



3. Vinduer og ytterdører

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 malte trerammer har dobbelt isoleringsglass produsert i 2006.
 Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, ingen avvik. TG1
 Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.
 Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Ytterdører med malte trerammer antatt produsert samme tid som vinduer.
 Innvendige dører med malte profilerte overflater.
 Det er montert katteluke på dør inn til bad i 1.etasje.
 Malte dørgerikter.
 Malte tak/himlingslister.
 Malte fotlister.
 Lakkerte terskler.
 Det ble foretatt en enkel funksjonstest av innedører og ytterdør, ingen avvik. 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 tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Saltak i trekonstruksjon. Inspeksjon ble tatt fra bakkeplan og fra stige opp til loft.
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Takrenner og nedløp i lakkert stål fra 2010, ble befart/inspisert fra bakkeplan uten at det ble funnet vesentlige avvik. TG1

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

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
 Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
 Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertaket er tekket med sort takstein antatt fra 2010 og undertak i trekonstruksjon.
Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan og fra stige opp til loft. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.
Takstoler fra byggeår, alder og bruksslitasje.TG2

Takstein har stedvis mosevekster, det er behov for vask. TG2

Teglskorstein som er kledd med plastbelagt stål over tak antatt fra byggeår.
Grunnet alder settes tilstandgrad.TG2

Peisovn i stue.

Peisovn fremstår i grei stand, eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.

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.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanal gjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluka på soverom 2.etasje. krypeloft har ikke gangbart gulv.

Det er begrenset tilkomst til loft, da loftet er trangt og ikke har gangbart gulv.

Tilstandgrad TG2 er satt, grunnet alder og tilstand på befaringdagen.

Det er gamle fuktmerker på skorstein. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Terrasse på 76m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, trapp, rekkverk er 100cm høyt.

Uteplass med flisebelagt platting på 38m² med pergola.

Det mangler håndrekk på veggsiden i trapp. TG2

Hjemmelshaver opplyser at terrassedekket mangler tilstrekkelig understøtting. TG2 Hjemmelshaver skal montere støttesøyler som understøtting til terrassen før salg.

Terrassebord, rekkverk og håndrekk har behov for behandling i nær fremtid.

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 1.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Bad fra 2022/23 inneholder:

Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.

Servantbenk med servant og ett-greps blandebatteri.

Vegghengt speil.

WC med innebygd susterne.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Se punkt 10.1.

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 våtromsplater er 10 - 20 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.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG1

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

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022/23

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. Synlig mansjett under klemring i sluk. TG1

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom, grunnet at bunnsvill ligger langt lavere enn selve baderomsgulvet og fuktmåling av bunnsvill vil da ikke kunne avdekke fuktproblem på bad. TGIU

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

Hjemmelshaver har fremlagt bildedokumentasjon og opplyser at det ligger smøremembran på gulv som eier har gjort selv. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da Hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med våtromsplater er 10 - 20 år.

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

7.2 Bad 2.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt MDF plater.

Bad antatt fra 2010 inneholder:

2 stk servanter med 2 stk ett-greps blandebatterier og servantskap med folierte fronter og skuffer.

Langskap med foliert front.

Speilskap med lys.

WC med innebygd susterne.

Innfliset badekar.

Dusjnise med vegg hengt dusj med ett-greps blandebatteri og glassdør.

Flisevegger, 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.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene med krysslaser.

Det er ikke tilfredsstillende fall på deler av gulv med noe motfall fra badekar til terskel, det ble målt 15 mm fra toppen av sluk til terskel. TG2

Gulvfliser fremstår i god stand uten noen vesentlige avvik. 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 2010

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det ble fortatt hull boring fra tilstøtende rom (soverom) til bad, men det ble ikke fuktmålt i bunnsvill da utlektet vegg til bad ikke har bunnsvill. TGIU

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

Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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

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

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

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

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

Vegger: Malte MDF plater.
Tak/himling: Malte MDF plater.
Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2022 inneholder:
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
Laminert benkeplate med under limt vask med ett-greps blandebatteri.
Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeapparat, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med utsug ut. Se punkt 6.3.

På befaringsdagen ble det funksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1
Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.
Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.
Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken, eller komfyrvakt, dette anbefales montert. TG2

Vegger, innredning, gulv og tak/himling fremstår i normalt god stand uten noen vesentlige avvik. 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.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Eneboligen har ingen rom under terreng.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Eneboligen har ingen rom under terreng.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Eneboligen har ingen rom under terreng.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
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, metal og kobber.
 WC med innbygd sistene på begge bad.
 Sluk på begge bad.
 Hovedstoppekran plassert i krypekjeller.
 Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad i 1.etasje.
 Rørstokkskap plassert på vegg på soverom i 2.etasje.
 Varmtvannsbereder. 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
 Rør og avløp ser ut til å være fra flere årganger og noe av røropplegget i kjeller er fra ukjent år. TG2

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



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

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

CTC Ferro varmtvannsbereder plassert i krypekjeller.
 Varmtvannsbereder er ikke montert til en waterguard eller vannstopper, dette anbefales.

Det ble regissert avdrypp fra returventil ned på kjellergulv og synlig rust på nedre del av varmtvannsbereder. TG2
 Det må utføres service på varmtvannsbereder av en sertifisert rørlegger.

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at varmtvannsberedere er antatt å ha passert mer en halvparten av sin forventet levetid.

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



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og i entre. Peisovn og varmepumpe på stue i 1. etasje og gulvvarme med folie i stue 1 og 2 og på kjøkken.

Varmekabler og varmepumpe er ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år. Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom vinduspalter, elektrisk baderomsvifte på begge bad og kjøkkenventilator med utsug ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

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 18.01.2023

Det elektriske anlegget ble installert i 2011

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2011

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre.

Automatsikringer og jordfeilbryter.

24 fordelingskurser.

Det fremlegges samsvarserklæring for utførte el arbeider på anlegget utført av Årnes Elektro AS den 10.01.2011.

Det fremlegges ikke samsvarserklæring for utførte el arbeider på bad i 1.etasje, hjemmelshaver opplyser at det skal innhentes før salg.

Det er ett brannslukkingsapparat i boligen som er eldre enn 10 år, det anbefales å ha 2 stk. En i hver etasje.

Hjemmelshaver opplyser at det skal kjøpes inn ett nytt brannslukkingsapparat før salg.

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

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

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp overfor, ingen avvik.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

Det er gitt tillatelse til tiltak for påbygg - tilbygg terrasse - oppføring av støttemur.
Det foreligger ikke ferdigattest enda, dette vil bli utstedt fra kommunen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke etter dagens forskrifte, det mangler håndrekke på veggsiden i trappeløpet.
Det er ett krav om håndrekke på begge sider i ett trappeløp.
Hjemmelshaver opplyser at det skal montertes håndrekke på veggside før salg.

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

Hjemmelshavere opplyser om at det er tinglyst veirett til eiendommen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur på baksiden av boligen og mot garasjen, det er motfall mot grunnmur. TG2
2.1	Yttervegger
	Noe av panelkledning på baksiden av boligen er montert for nærme grunn. TG2 Noe av panelkledning på baksiden av boligen er kunne malt med en grunning, det mangler tilstrekkelig malingsstrøk. TG2 Det er avflassing av maling og fuktinntrenging i omramminger og vindskier. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Takstoler fra byggeår, alder og bruksslitasje TG2 Takstein har stedvis mosevekster, det er behov for vask. TG2 Teglskorstein: Grunnet alder settes tilstandgrad TG2.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Tilstandgrad TG2 er satt, grunnet alder og tilstand på befaringdagen. Det er gamle fuktmerker på skorstein. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det mangler håndrekk på veggside i trapp. TG2 Hjemmelshaver opplyser at terrassedekket mangler tilstrekkelig understøtting. TG2 Hjemmelshaver skal monterte støttesøyler som understøtting til terrassen før salg.
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Hjemmelshaver har fremlagt bildedokumentasjon og opplyser at det ligger smøremembran på gulv som eier har gjort selv. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da Hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.
7.2.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	Det er ikke tilfredsstillende fall på deler av gulv med noe motfall fra badekar til terskel, det ble målt 15 mm fra toppen av sluk til terskel. TG2
7.2.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Rør og avløp ser ut til å være fra flere årganger og noe av røropplegget i kjeller er fra ukjent år. TG2
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er ikke montert til en waterguard eller vannstopper, dette anbefales. Det ble regissert avdrypp fra returventil ned på kjellergulv og synlig rust på nedre del av varmtvannsbereder. TG2 Det må utføres service på varmtvannsbereder av en sertifisert rørlegger. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at varmtvannsberedere er antatt å ha passert mer en halvparten av sin forventet levetid.
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Det setningsprekker på baksiden av boligen og små riss og sprekker i grunnmur under terrassen. TG2</p> <p>Det mangler klemlist på grunnmursplast på baksiden av boligen, disponibel for fuktinntrenging. TG2</p> <p>Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår, det registreres fuktinntrenging i krypekjeller og saltutslag stedvis i krypekjeller. TG3, Se også punkt 1.2.</p> <p>Det må anlegges dreneringssystem på boligen i nær fremtid.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.2	Krypekjeller
	<p>Det mangler fuktsperre mot grunn og tettsjikte til grunn. TG3</p> <p>Det ble fuktsøk yttervegger og gulv i kjeller og avdekket høye fuktverdier, det også synlig saltutslag på vegger og gulv. TG3</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206240011	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lisa Elstad Stensmo	Martin Finstad
Gateadresse	
Ellingsjøvegen 34	
Poststed	Postnr
FENSTAD	2170
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	6897283 / 18

Document reference: 1206240011

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

Initialer selger: LES, MF

1

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

Svar
Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

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
Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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
Beskrivelse
Arbeid utført av

Filer

[Samsvarserklæring Martin Finstad.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Filer

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
Beskrivelse

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1206240011

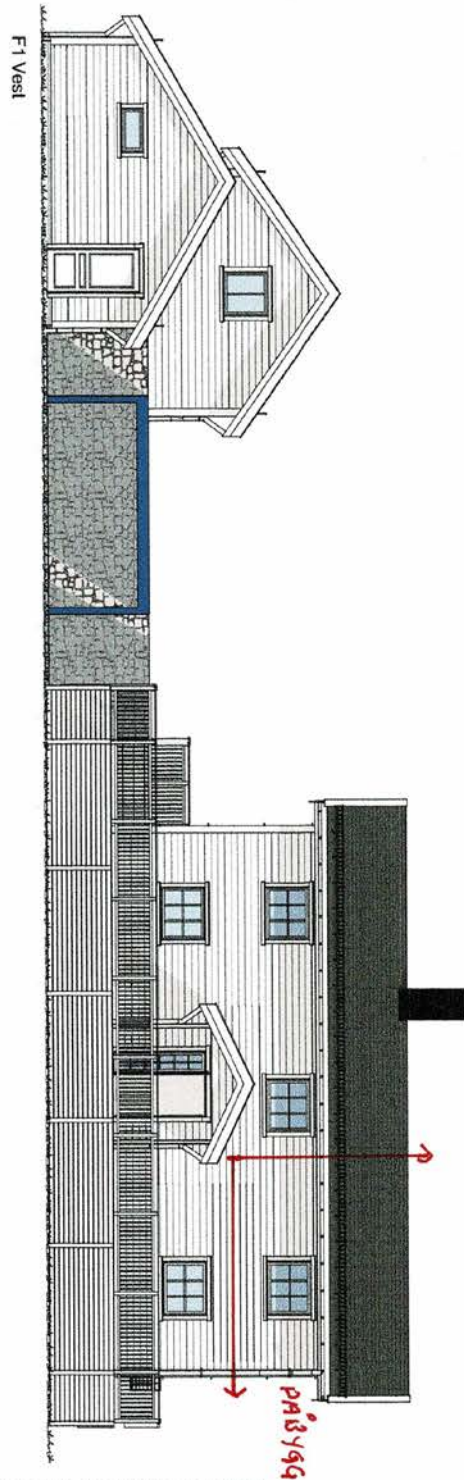
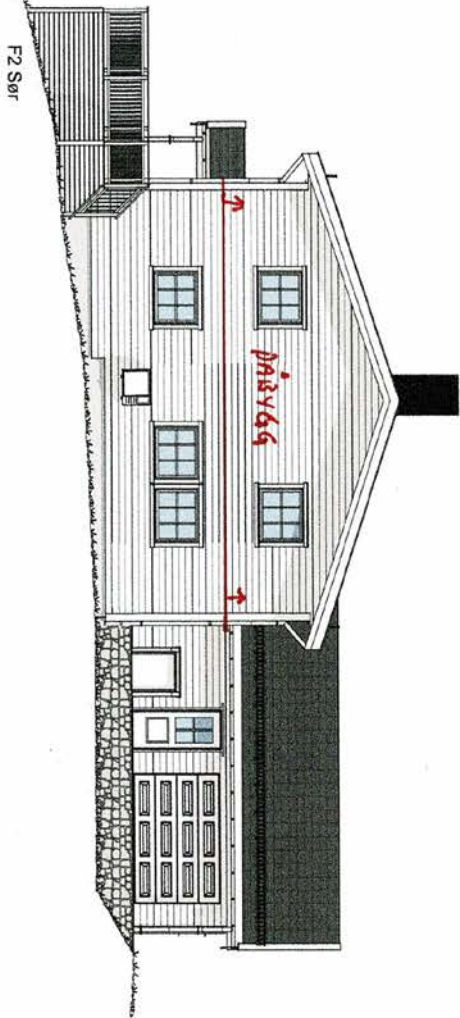
Saksnr. ACOS 24/2962 Saksnr. HIST ePhorte		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27.06.2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.2009, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID 24/54115			
Ansvarlig søker Jamo Entreprenør AS Nesvegen 55 55 2080 Eidsvoll		Tiltakshaver Martin Finstad Ellingsjøvegen 34 2170 FENSTAD			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse Ellingsjøvegen 34		Gårdsnr. 12	Bruksnr. 12	Festenr. 0	Seksjonsnr. 0
Tiltakets/byggets art Påbygg - Tilbygg terrasse - Oppføring av støttemur - Enebolig					
Vedtaksdato 09.09.2024	Saksnr, oppmelding 24/645				
Dato for søknad om ferdigattest 16.09.2024					
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
Merknader: <ul style="list-style-type: none"> - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen. 					
Sted Årnes,	Dato 16.09.2024	Underskrift Tonje Riber <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			

Med hilsen

Karen Knobel
avdelingsleder byggesak

Tonje Riber
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Rev. A Målsatt snitt Tegn: RS Dato: 05.09.24

BYGGESØKNADSTEGNINGER
 Fasade 1 og 2

Tiltakshaver:
 Martin Finstad og Liss Elstad Stensmo
 Ellingsjøvegen 34 FENSTAD 2170

Tilfak: Ellingsjøvegen 34
 Nes Kommune
 Gnr./Bnr.
 12/12

BYGGMANN

MÅL:
 1:100

Prosjektnr.
 1172-24

Leverandør:
 JAMO ENTREPRENØR AS
 Nesvegen 55 EIDSVOLL 2080

ANSVÆRLIG PROSJEKTERENDE:
 Døkkar AS

A3

DATE:
 28.09.24

TEGNER:
 RS

Dig. nr.
 976598407

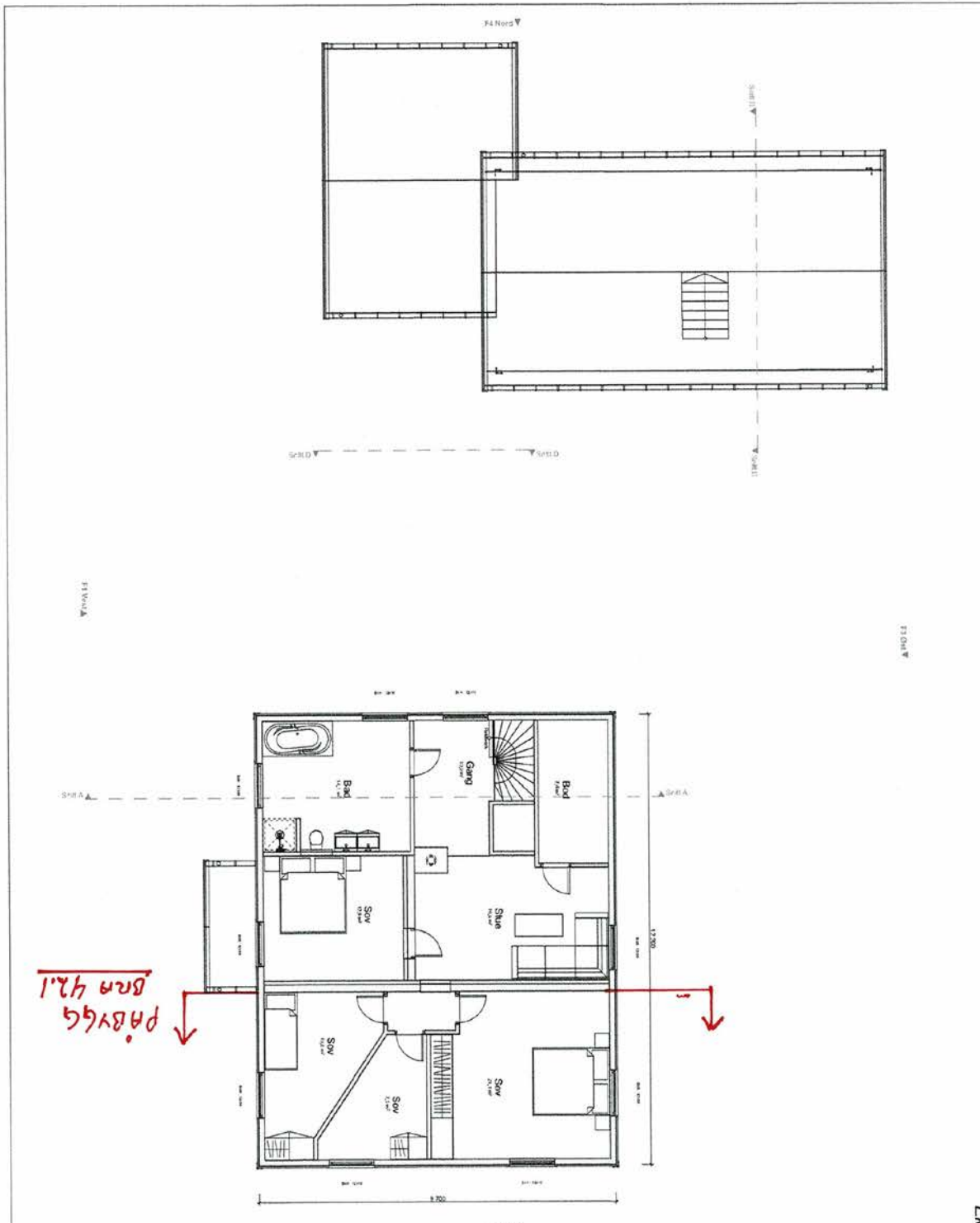
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DOKKAR AS
 TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KYLLETETS KRINGSYSTEMET TIL DOKKAR AS

www.byggmann.no

Tegningens
 A20-01



Eksisterende bygningsmasse



Rev. A Målsatt snitt Tegn: RS Dato: 05.09.24

BYGGESØKNADSTEGNINGER
2. ETG



Tiltakshaver: Martin Finstad og Lise Elstad Stensmo Ellingsjøvegen 34 FENSTAD 2170	Tiltak: Ellingsjøvegen 34 Nes Kommune	Gnr./Bnr. 12/12	MÅL: 1:100	Prosjektnr. 1172-24
Leverandør: JAMO ENTREPRENØR AS Nesvøgen 55 EIDSVOLL 2080	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dekark AS	A3	DATE: 28.08.24	Drg. nr: 976598407
TEGNINGENE HAR IKKE KOP ERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS			TEGNER: RS	Tegnenummer: A20-05
			www.byggmann.no	



Eksisterende bygningsmasse

Eksisterende bygningsmasse



F1 Vest



F2 Sør



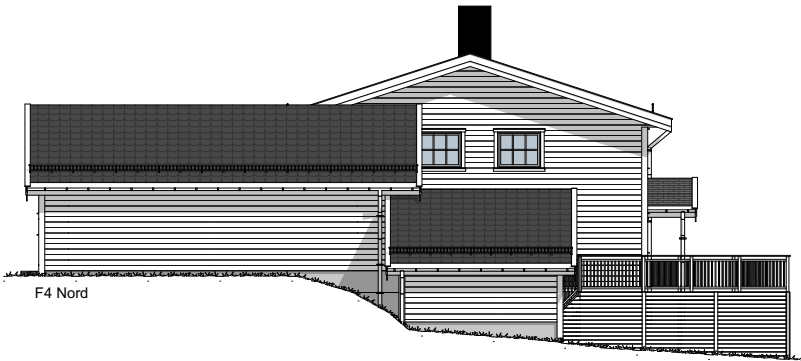
BYGGMANN		MAK	1:100	Prosjektnr.	1172-24
		DATE	28.08.24	Oppr.	975358407
Tilskillevær:		Tilsk: Ellingsjøvegen 34	Grv/Bnr.	12/12	www.byggmann.no
Blairt Firsund og Isek Eiked Steinsno Ellingsjøvegen 34 FENS 740 2170		Nes Kommune			
Leverandør:		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	A3		
JAMO ENTREPRENØR AS		Dønkrk AS			
Nesvegen 55 BIDSJØLL 2080		TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEEN MEDVIRNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEENVALUTETEKNIKS SYSTEMET I DANMARK AS			

Rev. A Målsatt snitt. Tegnr. RS Dato: 05.09.24
BYGGESØKNADSTEGNINGER
Fasade 1 og 2

Eksisterende bygningsmasse



F3 Øst



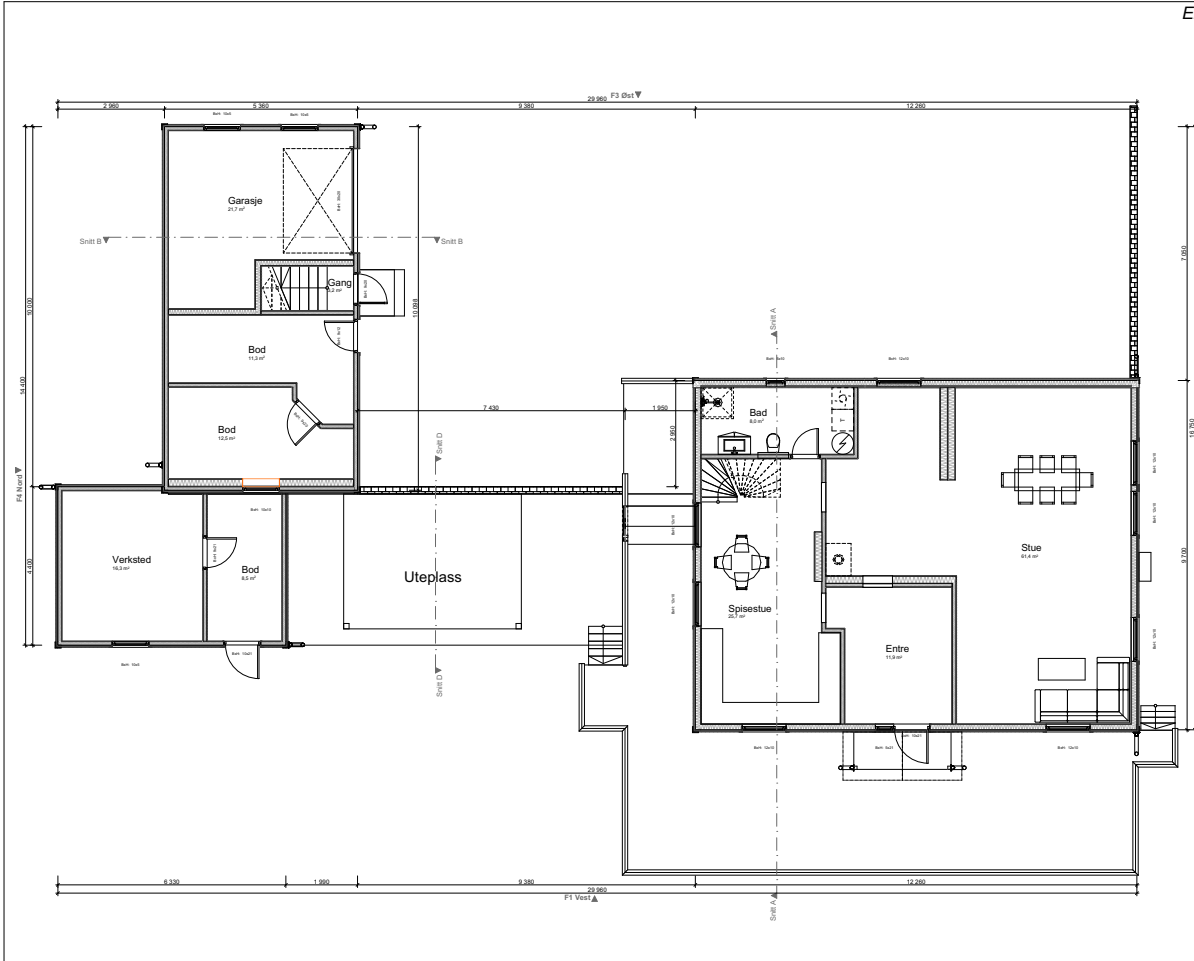
F4 Nord



BYGGMANN		Prosjekt nr. 1172-24	
MAL 1:100		Oppr nr. 975558407	
DATO 28.09.24		Prosjekt nr. RS	
BYGGMANN AS		Nettsider www.byggmann.no	
Tilsk: Ellingsjøvegen 34 Nes Kommune		Grø/Btr. 12/12	
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE Dokumentasjon		A3	
Tilskiløper: Bjarnt Finsrud og Ipek Ekeid Steinsmo Ellingsjøvegen 34 FENSJØ 2170		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE JAMO ENTREPRENØR AS Nesvegen 55 BIDSJØLL 2080	
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRNING FRA DOKUMENTASJONEN. TEKNISKE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET I DOKUMENTASJONEN.			

Rev. A Målsatt snitt. Tegnr. RS Dato: 05.09.24
BYGGESØKNADSTEGNINGER
Fasade 3 og 4

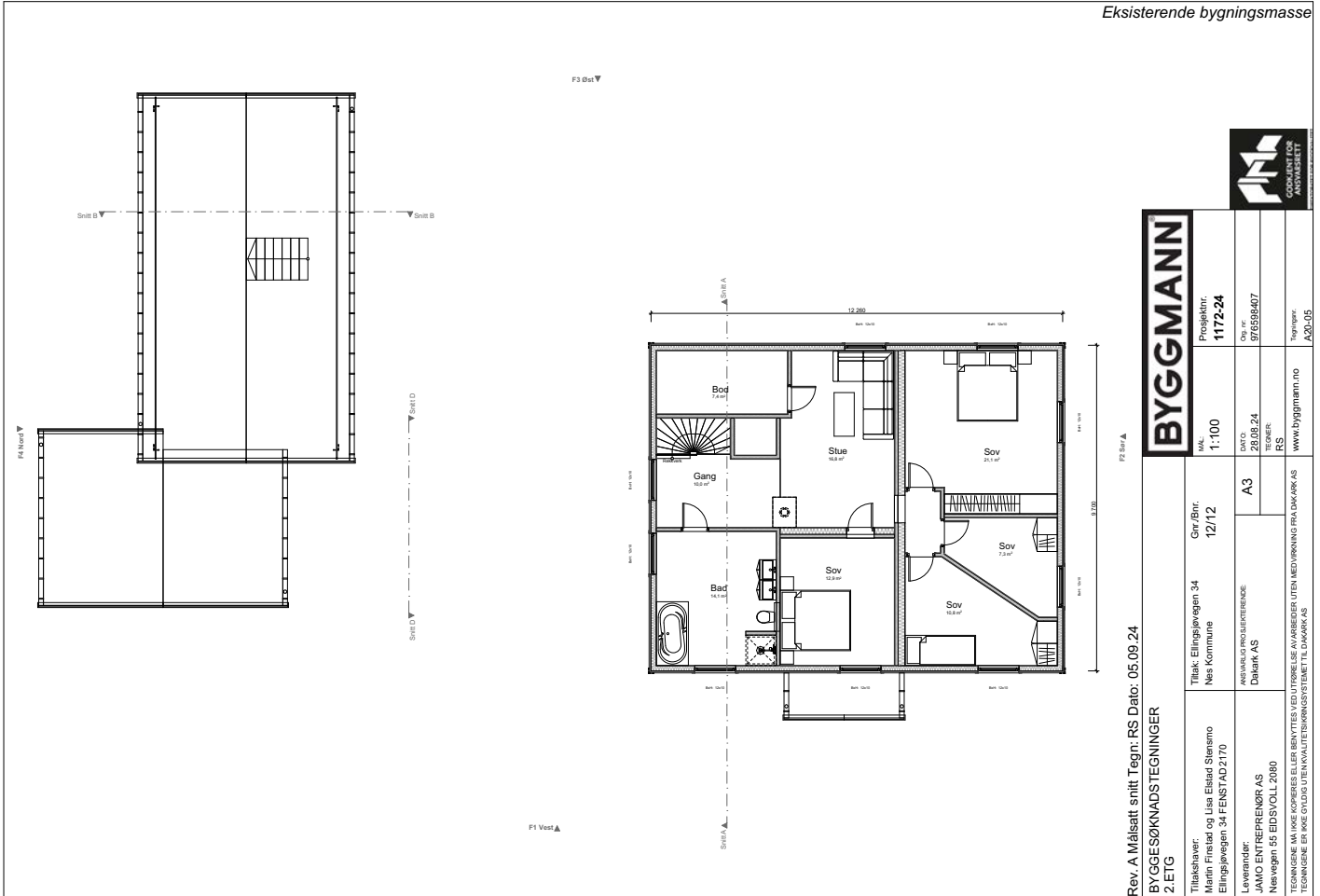
Eksisterende bygningsmasse



Rev. A Målsatt snitt Tegnr. RS Dato: 05.09.24
 BYGGESØKNADSTEGNINGER
 1. ETG

Tittelavler: Ralfred Friele og Iles Ekeid Steinsmo Eilingsvegen 34 FENSJØ 2170	Tittel: Eilingsvegen 34 Nes Kommune	Grv./Bnr. 12/12	Prosjekt nr. 1172-24
Leverandør: JAMO ENTREPRENØR AS Nøstvegen 55 EIDSVOLL 2080	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: DANK AS	A3	Opp nr. 97559407
TEKNISKE MAKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTKØBELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRNING FRA DANK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET I DANMARK AS	WWW.BYGGMANN.NO	Type: RS	Type: A2D-04

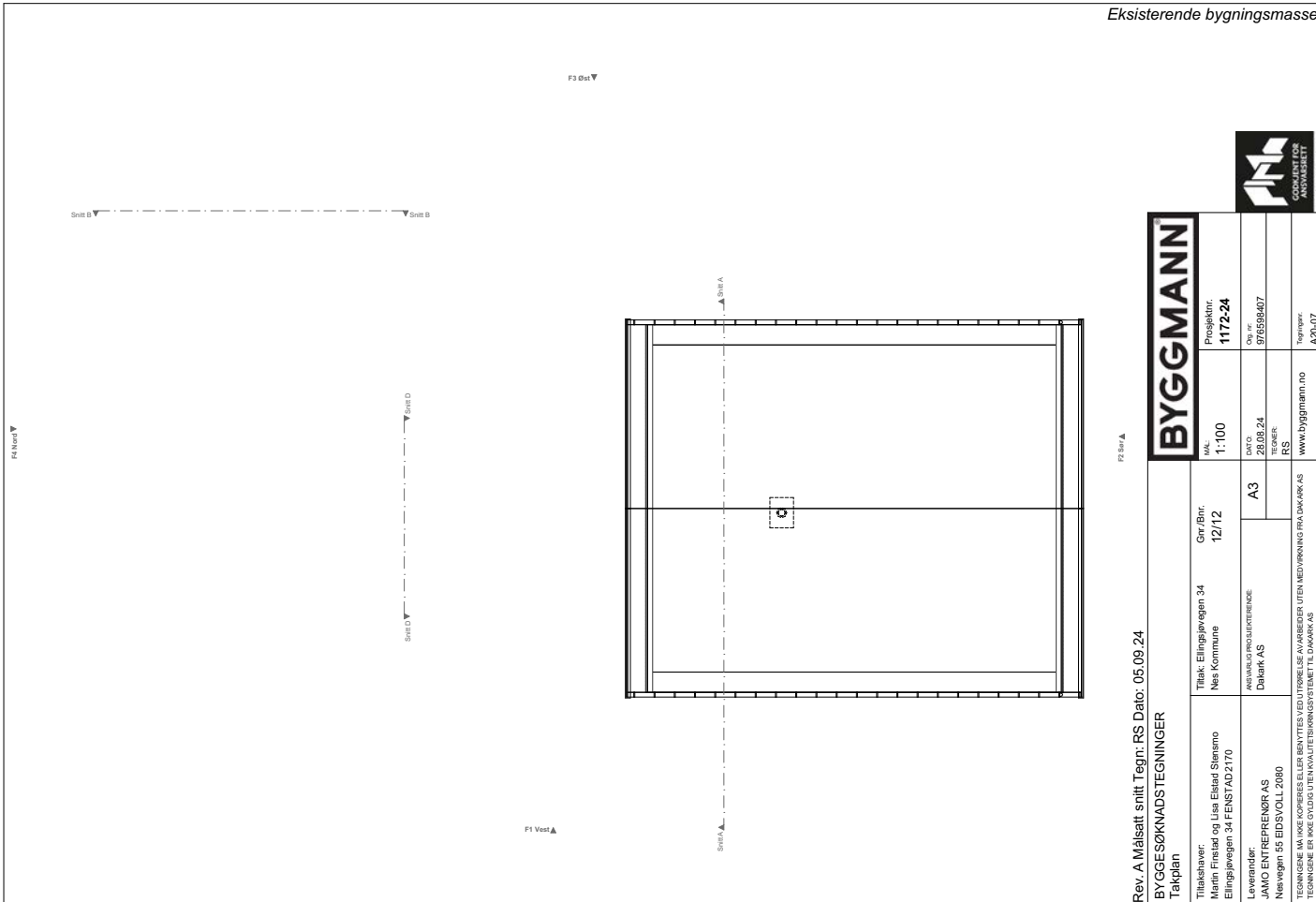




Rev. A Målsatt snitt Tegnr. RS Dato: 05.09.24
 BYGGESØKNADSTEGNINGER
 2. ETG

BYGGMANN		Tilsk: Ellingsjøvegen 34		Gnr./Bnr. 12/12	
Byrå: Finnstad og Løk Ekeid Steinsø Ellingsjøvegen 34 FENSJØ 2170		Nes Kommune		MAL 1:100	
Prosjekt nr. 1172-24		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE		Dato: 28.09.24	
Dato: 28.09.24		Dokument: RS		Oppr. nr. 97559407	
Leverandør: JAMO ENTREPRENØR AS		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE		Oppr. nr. 97559407	
Nesvegen 55 BIDSJØLL 2080		Dokument: RS		Oppr. nr. 97559407	
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRNING FRA DOK. ARK AS		WWW.BYGGMANN.NO		Tegnr.: A20-05	
TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSYSTEMET I L. DOK. ARK AS					





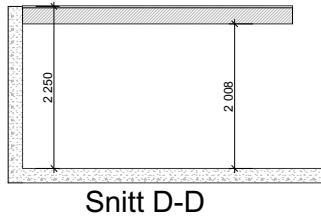
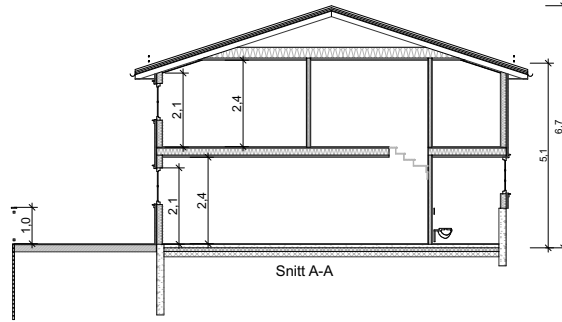
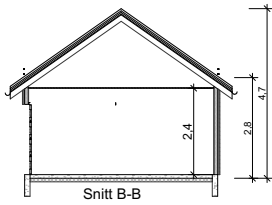
Eksisterende bygningsmasse

Rev. A Målsatt snitt Tegnr: RS Dato: 05.09.24

BYGGESØKNADSTEGNINGER
Takplan

Tittel: Ellingsjøvegen 34 Nær Kommune	Grø/Bnr: 12/12	MÅL 1:100	Prosjektnr. 1172-24
Trakklavet: Rindt Firsud og Les Ekeid Steinsø Ellingsjøvegen 34 FENS 1402/170	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE Datar AS	DATO 28.09.24	Opp nr. 97559407
Leverandør: JAMO ENTREPRENØR AS Nævegegn 55 BIDSJØLL 2080	TEGNINGER TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSYSTEMET I LØSNINGEN	Prosjekt RS	Tegnr. A20-07
BYGGEMANN		www.byggmann.no	





Estimer eksisterende arealer			
Bolig	BRA	BTA	BYA
Kjeller			
Føle	112,0 m ²	121,6 m ²	
Ute	112,0 m ²	121,6 m ²	
SUM	224,0 m²	243,2 m²	195,8 m²
Grønt	49,7 m ²	55,0 m ²	55,0 m ²
Vannareal	29,3 m ²	29,4 m ²	29,4 m ²
SUM total	299,0 m²	327,6 m²	280,2 m²

Rev. A Målsatt snitt Tegnr: RS Dato: 05.09.24
 BYGGESØKNADS TEGNINGER
 Snitt og Arealbok

BYGGMANN BYGGESØKNADS TEGNINGER Snitt og Arealbok		Tittel: Ellingsjøvegen 34 Nes Kommune	Grv./Bnr. 12/12
		Ansvarlig prosjekterende Datarik AS	A3
Tiltaksnavn: Reinert Firsrud og Les Ekeid Steinsmo Ellingsjøvegen 34 FENS / A2.170	Prosjektnr. 1172-24	Dato 28.08.24	Opp nr. 97559407
Leverandør: JAMO ENTREPRENØR AS Nesvegen 55 EIDSVOLL 2080	Skala RS	Prosjekt RS	Tegningsnr. A2D-08
TEKNISKE MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEA MEDVIRNING PRA DAKARK AS TEGNINGER ER IKKE GYLDIG UTEA KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET I LØSNINGEN		WWW.byggmann.no	Prosjekt A2D-08



Eksisterende bygningsmasse



BYGGMANN		Prosjektnr. 1172-24	
Tilskillevær: Blairt Finsrud og Ues Ekeid Steinsmo Eiingsjøvegen 34 FENSJØ 2170		Mal	
Tilskillevær: Blairt Finsrud og Ues Ekeid Steinsmo Eiingsjøvegen 34 FENSJØ 2170		Opr.nr. 97559407	
Leverandør: JAMO ENTREPRENØR AS Nesvegn 55 BIDSJØLL 2080		Dato 28.09.24	
TEKNINGENE MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VID UTFRØELSE AV ARBEIDER UTEEN MEDVIRNING FRA JAMO AS		Fag RS	
TEKNINGENE ER IKKE GODTJENLIG AV LITETILBUDSSYSTEMET I DANMARK AS		www.byggmann.no	
Tilskillevær: Blairt Finsrud og Ues Ekeid Steinsmo Eiingsjøvegen 34 FENSJØ 2170		Opr./Bnr. 12/12	
Tilskillevær: Blairt Finsrud og Ues Ekeid Steinsmo Eiingsjøvegen 34 FENSJØ 2170		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE DANMARK AS	
Tilskillevær: Blairt Finsrud og Ues Ekeid Steinsmo Eiingsjøvegen 34 FENSJØ 2170		A3	

Rev. A Målsatt snitt Tegnr. RS Dato: 05.09.24

BYGGMANN
BYGGESØKNADSTEGNINGER
Perspektiver

Eksisterende bygningsmasse



BYGGMANN		Prosjektnr. 1172-24	
Tilskillevær: Blairt Finsrud og Lisa Ebbel Steinsmo Eiingsjøvegen 34 FENSJØ 2170		Mal	
Tilskillevær: Ellingsjøvegen 34 Nes Kommune		Gnr./Bnr. 12/12	
Leverandør: JAMO ENTREPRENØR AS Nesvegen 55 BIDSJØLL 2080		Dato 28.08.24	
TEGNINGENE ER IKKE KOPIERES ELLER BRUKT I UTTROSSELE AV ARKITEKTER UTEEN MEDVIRNING FRA JAMO AS		Oppr. 97559407	
TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEEN KVALITETSSYSTEMET I LAMARK AS		Arkitekt ES	
		www.byggmann.no	
		Type: A20-10	

Nabolagsprofil

Ellingsjøvegen 34

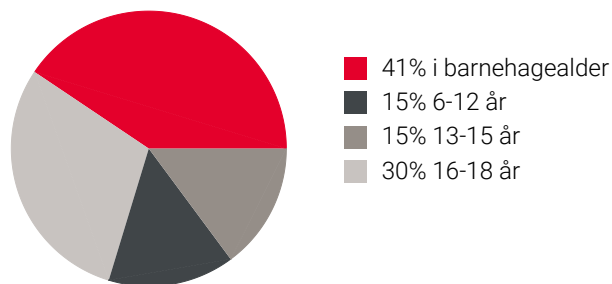
Offentlig transport

🚗 Fenstad garasje Linje 441, 461	15 min 🚶 1.1 km
🚉 Årnes stasjon Linje F1, R14	16 min 🚶 15 km
✈️ Oslo Gardermoen	28 min 🚶

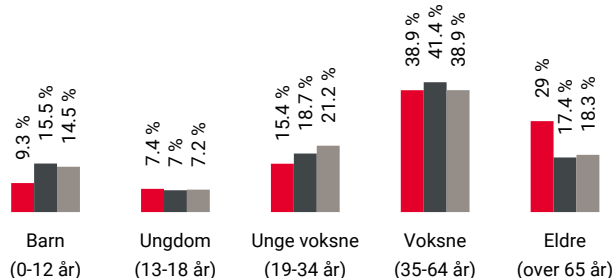
Skoler

Fenstad skole (1-7 kl.) 207 elever, 7 klasser	4 min 🚶 2.6 km
Hoppensprett barne- og ungdomsskole B... 90 elever, 7 klasser	10 min 🚶 7.2 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 22 klasser	12 min 🚶 10.8 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	18 min 🚶 16 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	19 min 🚶 16.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnskrets: Borgersrud	163	76
📍 Kommune: Nes	23 898	10 429
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

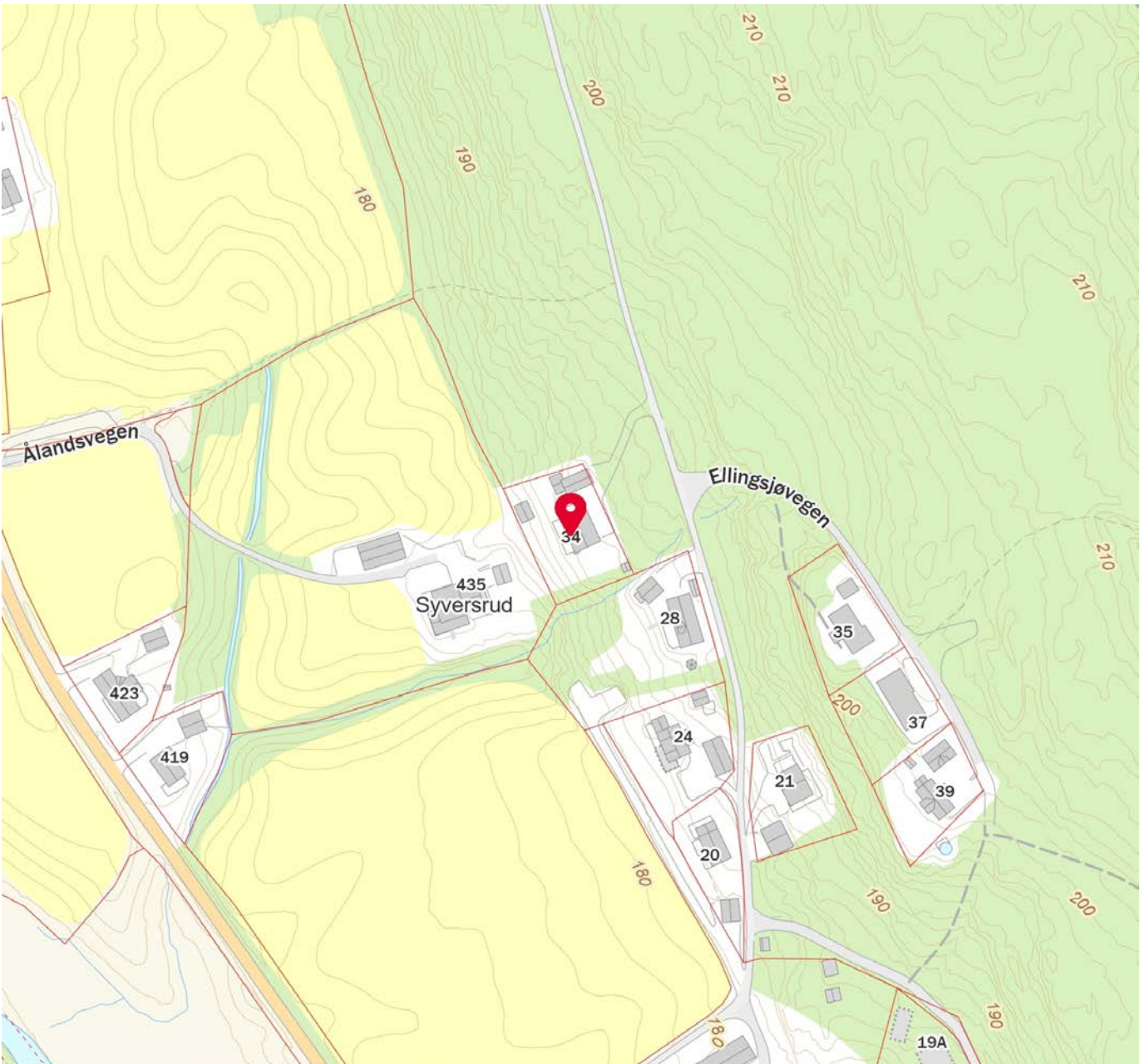
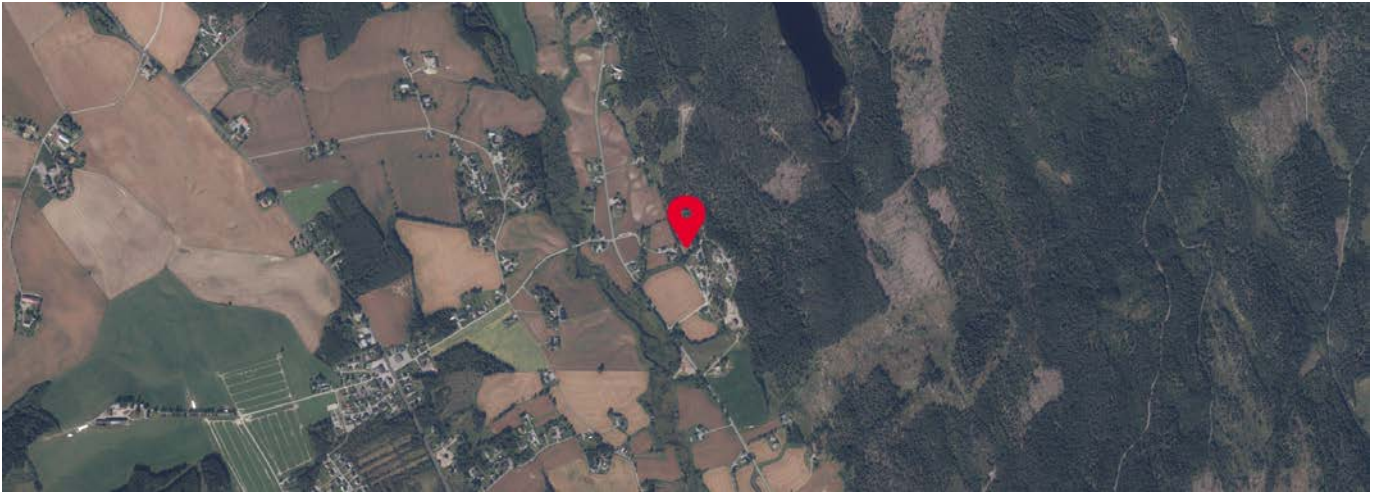
Espira Fenstad barnehage (0-5 år) 70 barn	19 min 🚶 1.4 km
Hoppensprett Brårud (0-5 år) 34 barn	10 min 🚶 7.2 km
Vormsund barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 🚶 9.9 km

Dagligvare

Joker Fenstad Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 2.1 km
Joker Brårud PostNord, søndagsåpent	9 min 🚶 6.4 km

Sport

⚽ Fenstad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 🚶 2.5 km
⚽ Fenstad stadion Ballspill, fotball	6 min 🚶 2.7 km
🏊 Spent Årnes	16 min 🚶
🏊 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	16 min 🚶



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



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 15.03.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ellingsjøvegen 34, 2170 FENSTAD								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	4 358 000,00 kr
Skatt	4 452,00 kr
Bunnfradrag	200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	11.12.2023
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.25 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 15.03.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ellingsjøvegen 34, 2170 FENSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0236KPLAN-2013
Navn	Kommuneplan-2019-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2019
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3228/0236KPLAN-2013/Dokumenter/Planbestemmelser%2C%20vedtatt%203.9.19%20med%20korrigeringer%20iht%20vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 1 591 m ² Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Nåværende



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 15.03.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ellingsjøvegen 34, 2170 FENSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	5 787,00 kr
Feiing	470,25 kr
Renovasjon	4 192,92 kr
Sum	10 450,17 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Leieareal	228 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Grunngebyr renovasjon	1 stk	2 595,00 kr	1/1	0 %	2 595,00 kr	648,75 kr
Matavfall 240 ltr.	1 stk	689,00 kr	1/6	0 %	114,84 kr	28,71 kr
Restavfall 660 ltr.	2 stk	3 828,00 kr	1/6	0 %	1 276,00 kr	319,00 kr
Papir 660 ltr.	2 stk	1 347,00 kr	1/6	0 %	449,00 kr	112,25 kr
Feiegebyr	1 stk	343,00 kr	1/1	0 %	343,00 kr	85,75 kr
Tilsynsgebyr brannforebygging	1 stk	190,00 kr	1/1	0 %	190,00 kr	47,50 kr
Eiendomsskatt	1979000 prom	2,25 kr	1/1	0 %	4 453,00 kr	1 113,00 kr
				Sum	9 420,84 kr	2 354,96 kr

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

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



Nes kommune

Postadresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes

Telefon: 66 10 40 00

E-post: Hege.Bougourd@nes-ak.kommune.no

Dato: 18.03.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kom

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ellingsjøvegen 34, 2170 FENSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	

Alle eiendommer med slamavskiller som eneste rensetrinn skal i nær fremtid oppgraderes i henhold til vedtatte plan for oppgradering.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



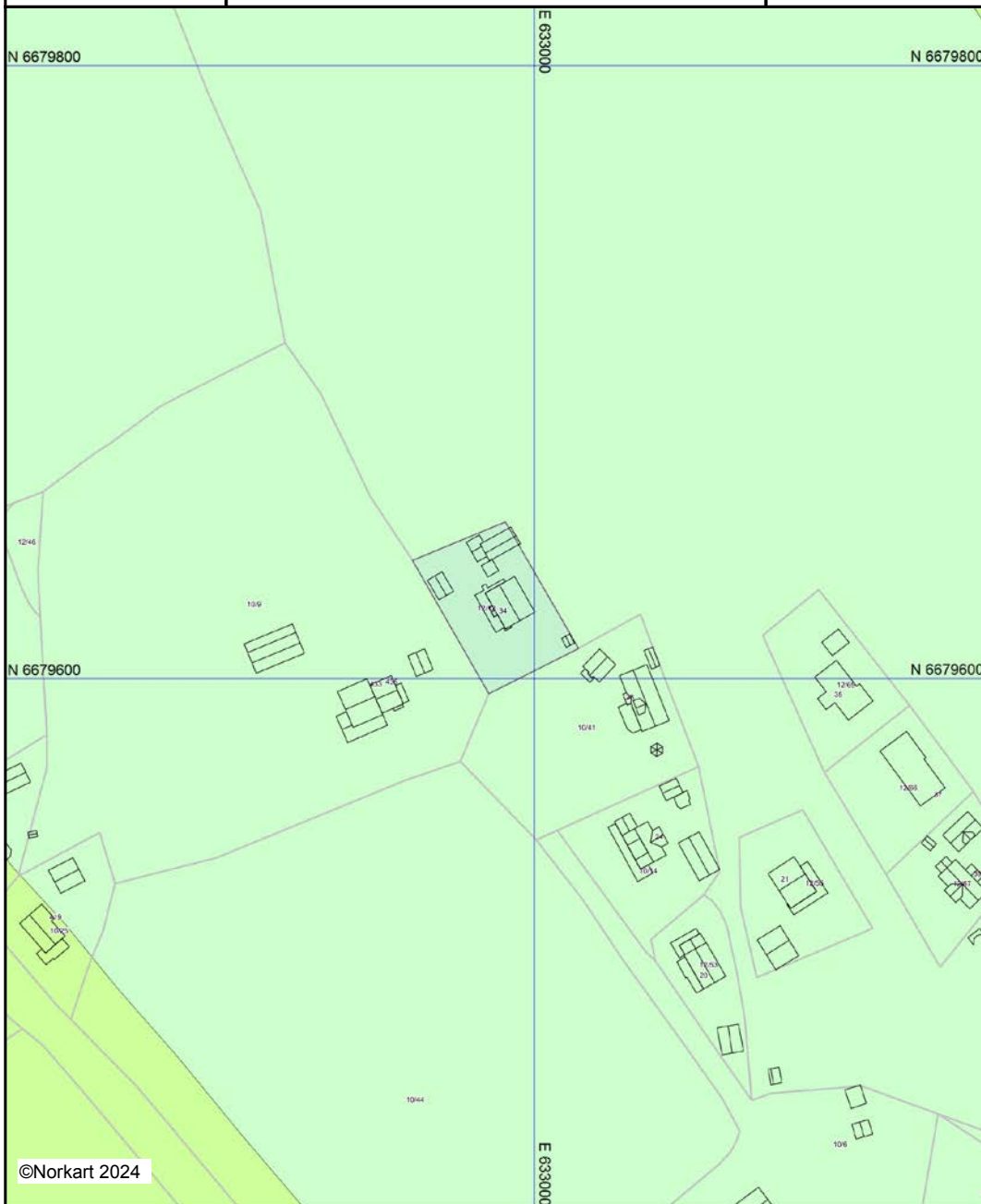
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/12
Adresse: Ellingsjøvegen 34
Dato: 15.03.2024
Målestokk: 1:2000

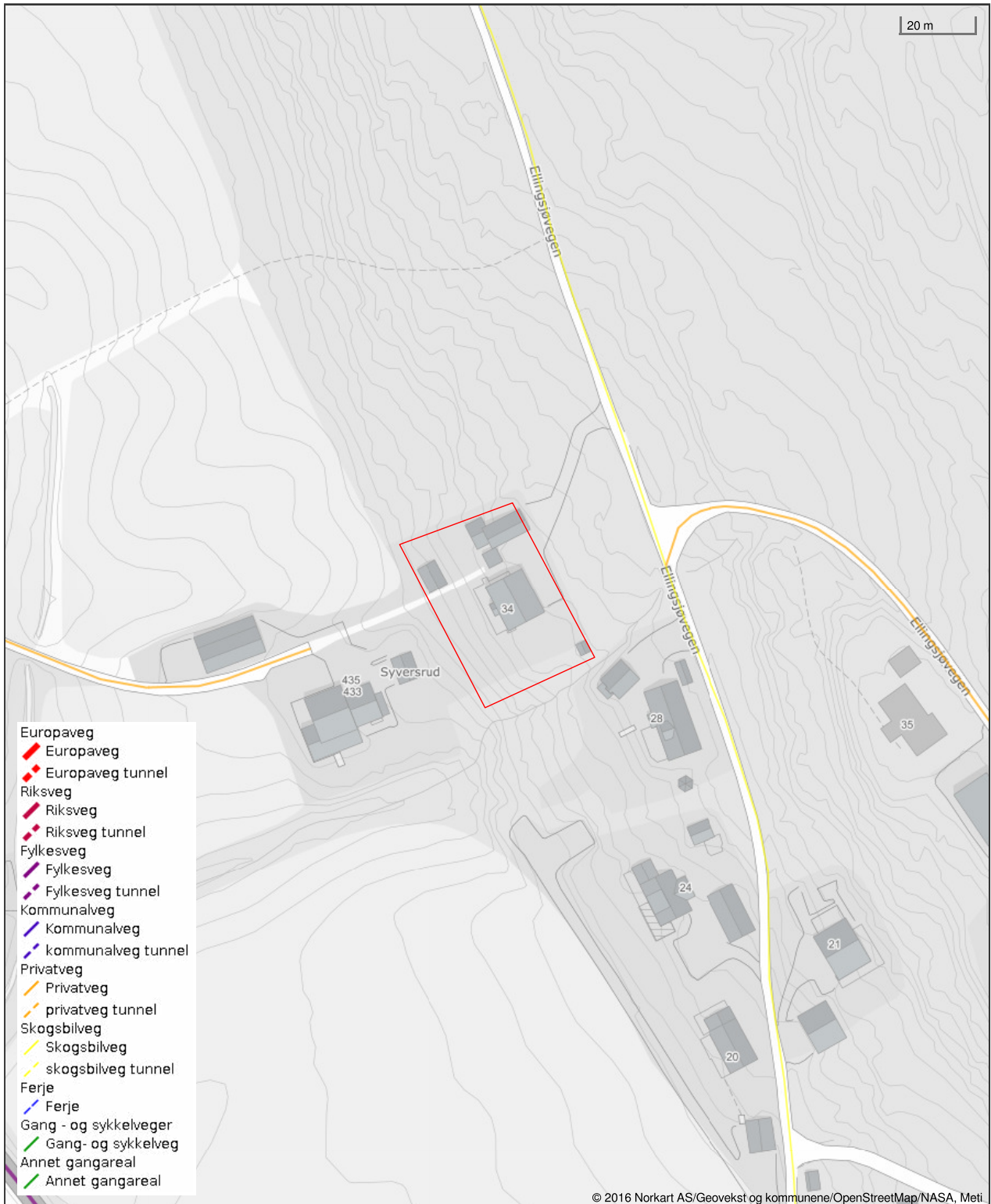


UTM-32

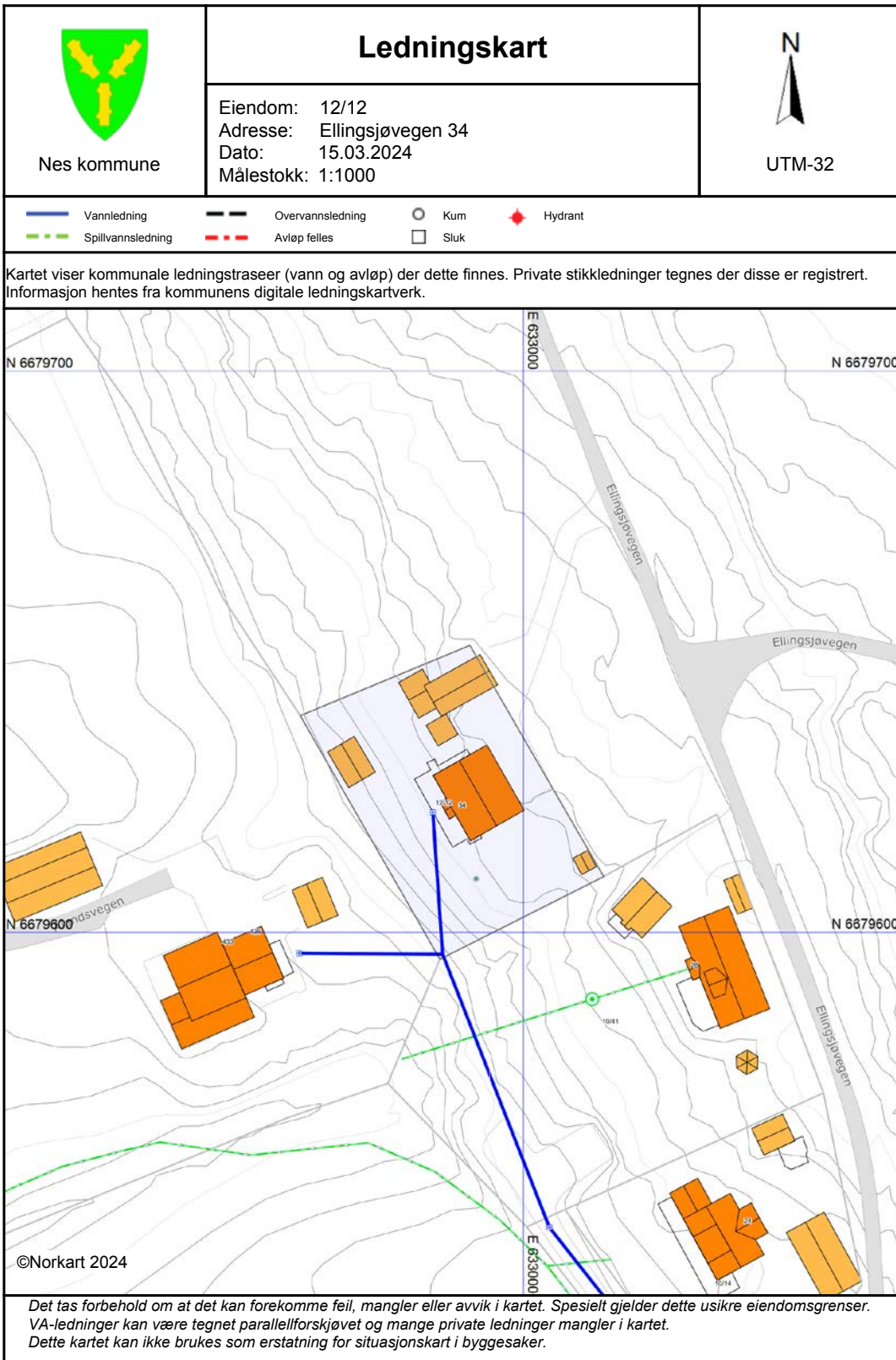


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Vegstatuskart for eiendom 3228 - 12/12//



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





Nes kommune

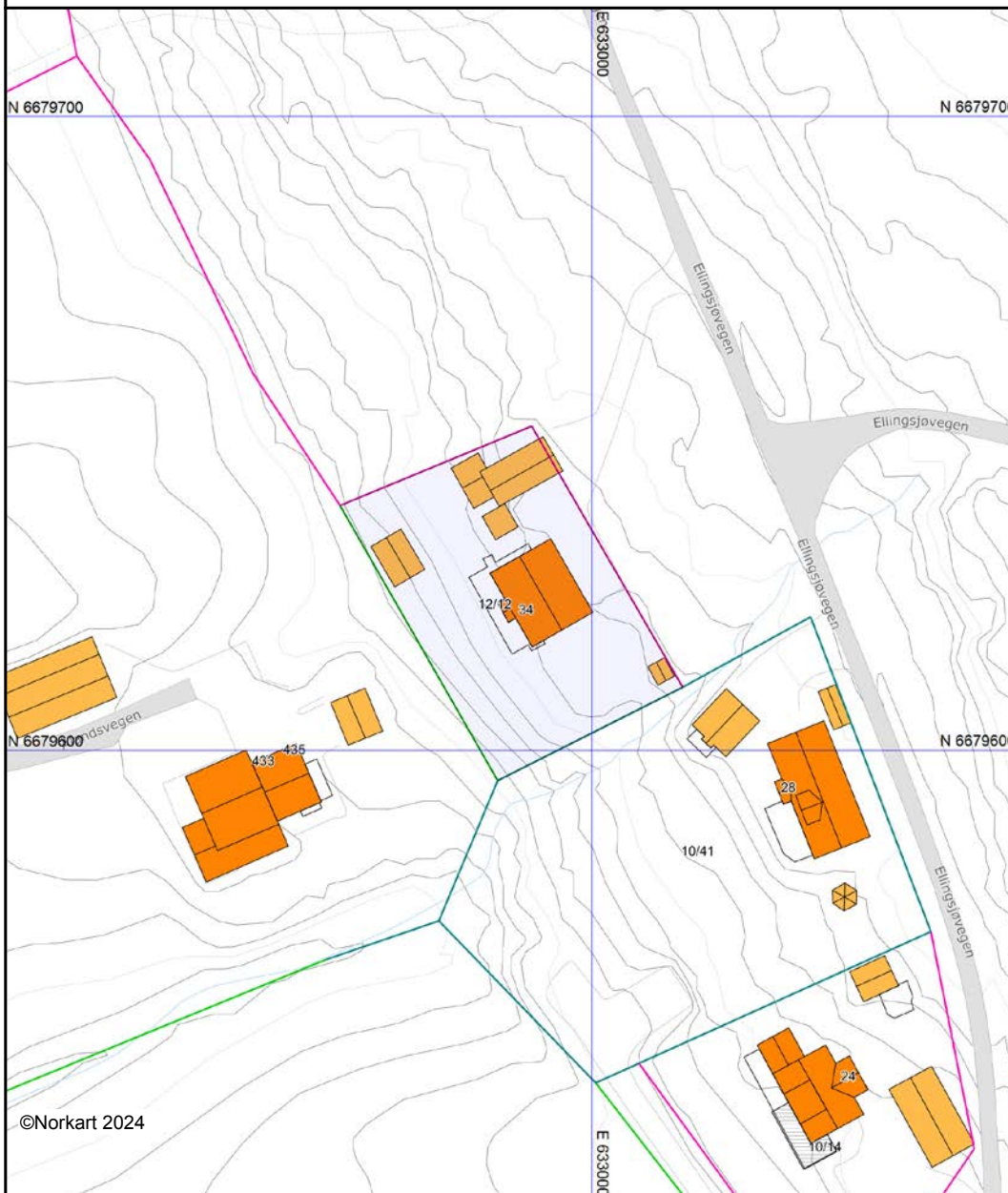
Grunnkart

Eiendom: 12/12
Adresse: Ellingsjøvegen 34
Dato: 15.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2024

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



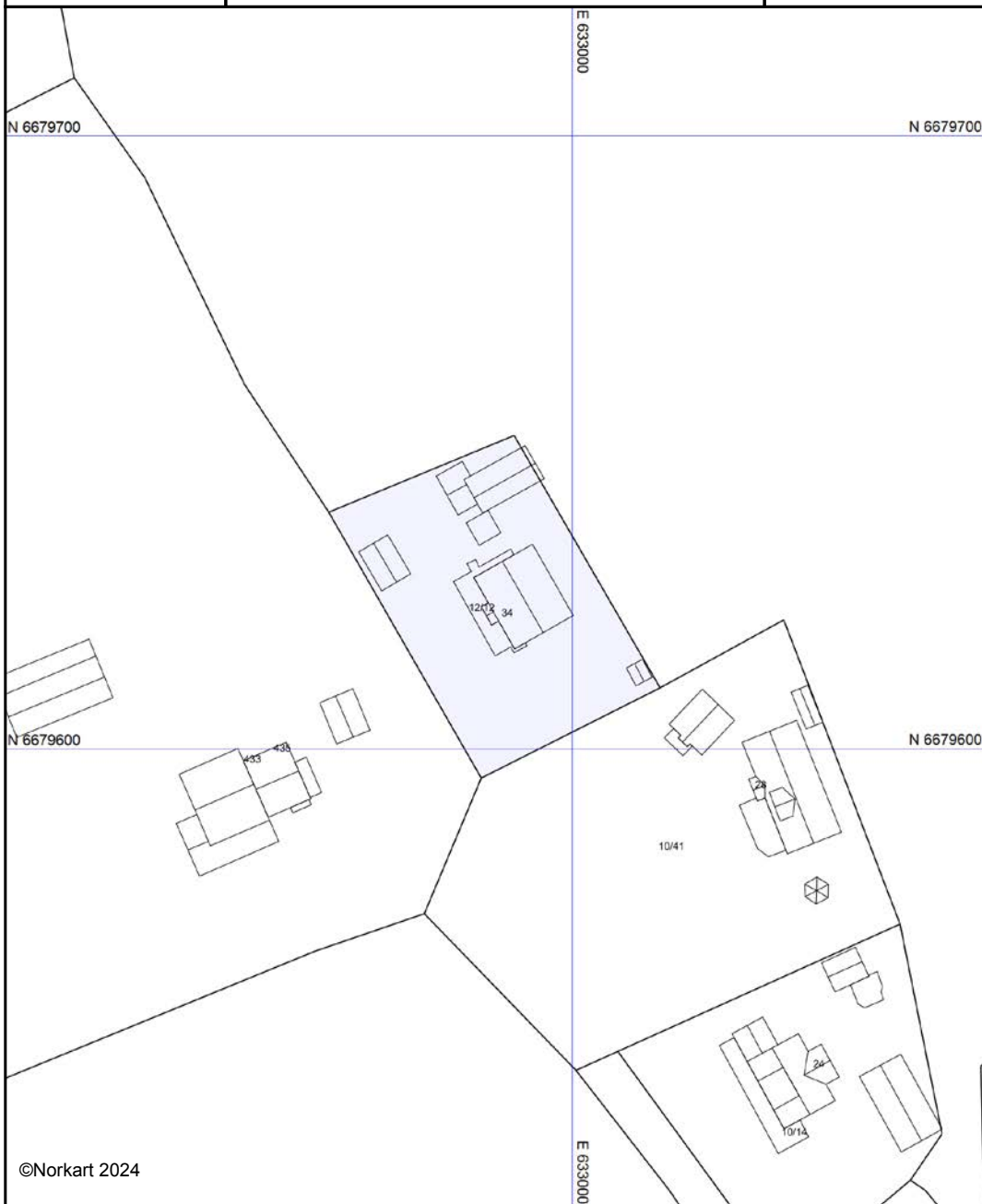
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 12/12
Adresse: Ellingsjøvegen 34
Dato: 15.03.2024
Målestokk: 1:1000

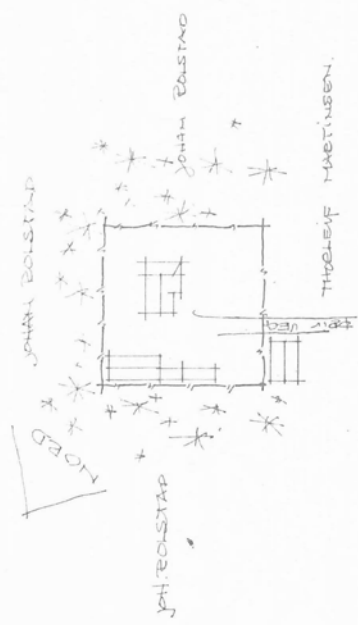
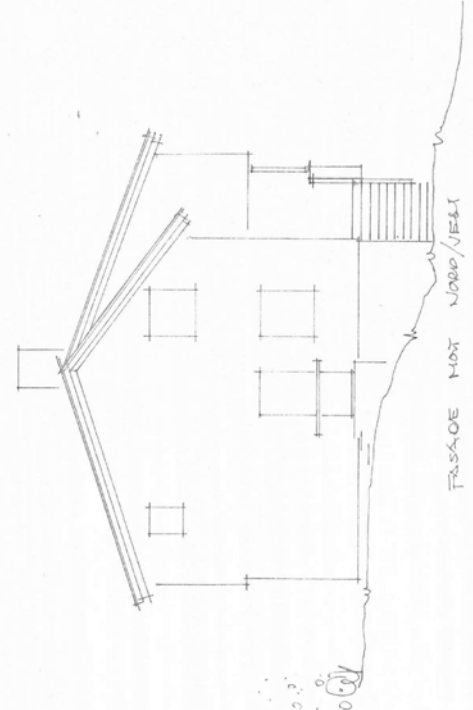
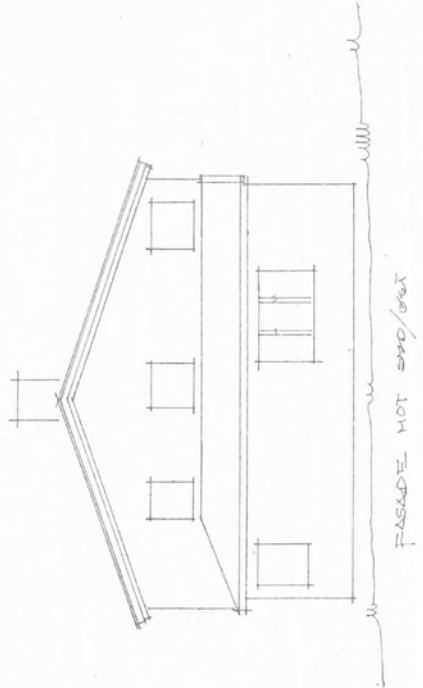


UTM-32



©Norkart 2024

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



SITUATIONSKÄRT
NYBÄCK GNE 12. 2NR. 12.

Kontroll. Datum 14/11/1977	Sign.
Foto	
NES KOMMUN, E. Åkershus Byggnadskontoret attestställe	

Arkitekt: *Åkerström*
Adiöjant, Foto 15 13-77
Ark. nr. S2, 77
Åkerström
Byggnadsbyrå

FASADE MOT SÖD/VÄST.

UTVIDET SOVEROM PÅ NYBÄCK GNE 12. 2NR. 12
GUSTAV EMILIOSEN, FENIXSTAD
FASADER
SIT. KÄRT
MÅL 1:100
MÅL 1:1000

ÅR 1977-10. Väi.

16 JUNI 2011

Dato Multi Team

www.datomultiteam.no

Postadresse: Nybergstubben 9, 1929 Auli
Telefon: 90852299
E-post: dag@datomultiteam.no
Organisasjonsnummer: NO 970 320 849 MVA

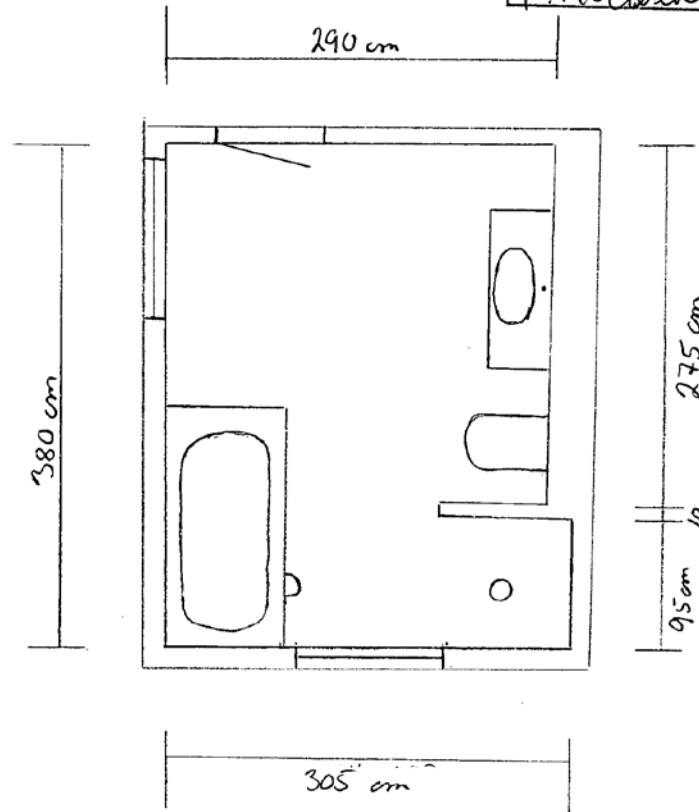
Kristian Smedsrud, 90529497, kristian.smedsrud@aarneselektro.no

Nybakk, 2170 Fenstad

Plantegning.bad.2.egt. skala 1 : 50

Genr. 12 Bar. 12

NES KOMMUNE DOKUMENTSENTERET	
Sak/dok. nr. 2011/1171	Lopenr.:
16 JUNI 2011	
Klassering: Gbnr. 12/12	
Saksansv. F. Motøien	Kopi:



Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Tilstede av medl.: møtepl.:	Møte dato
NES	BYGNINGSRÅDET		16. mars 1977

Sak nr.

52/77 R: Nybakk g.nr.12 b.nr.12 - Gustav Emilsen- påbygg.

Gustav Emilsen, 2170 Fenstad søker om tillatelse til oppføre mindre påbygg på 1.etasje som tilbygg til soverom i 2.etasje. Påbygget skal oppføres i lett bindingsverk isolert med mineralull.

Nabovarsel dat. 10.1.77.

Byggherren søker selv om å få stå som ansvarshavende.

Bygningssjefen har ingen bemerkninger og innvilger søknaden i h.h. til delegert myndighet.

Byggetillatelse utstedes med Gustav Emilsen som ansvarshavende.

Årnes, 15. mars 1977.

Øyvind Ødegaard.

Sign.

Utskrift til:

Eier: Gustav. Emilsen.....
Anmelder:
Ansvarshavende:
Byggm. Gustav. Emilsen, 2170.....
Fenstad.

B Y G G E T I L L A T E L S E

for byggearbeide på gnr. 12.... bnr. 12.... i samsvar med den av Nes bygningsråd i ~~xxx~~ ^{brev av} den 15. mars 1977..... godkjente byggemelding.

Som ansvarshavende for lovlig og fagmessig utførelse av arbeidet er godkjent: Byggmester Gustav Emilsen, 2170 Fenstad..... som selv eller ved godkjent stedfortreder skal være tilstede når arbeidet utføres.

Den som bygger har etter bygningsloven under straffeansvar plikt til å melde fra minst 2 dager FØR:

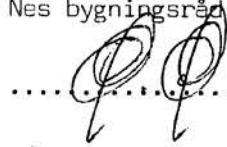
Kontrollert den:

- a. Utstikning av bygning ønskes foretatt
- b. Gravningsarbeidet aktes påbegynt
- c. Fundamenteringsarbeidet skal påbegynnes
- d. Drenering dekkes til
- e. Betongstøpning etterat armering er lagt
- f. Avløp tilknyttes
Kommunens kontrollør SKAL være tilstede ved tilknytningen.
- g.
- h.
- i. Stenderverk, bjelkelag og sperrer dekkes til
- j. Isolasjon av vegger dekkes til
- k. Isolasjon av etasjeskillere dekkes til
- l.
- m. Dytting av dører og vinduer dekkes til
- n. Oppføring av større ildsteder påbegynnes
- o. Puss- og innredningsarbeider påbegynnes
- p. Huset tas ibruk
- q.

Byggetillatelsen gjelder ikke lenger, hvis ikke arbeidet er påbegynt innen ett år etterat den er utstedt, eller hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 6 mndr. Innstilles arbeidet i mer enn 2 måneder, skal bygningssjefen underrettes før det gjenopptas. Ingen ildsteder må tas ibruk før de er godkjent.

DENNE BYGGETILLATELSE SAMT GODKJENT BYGGEMELDING MED TEGNINGER SKAL ALLTID FORELIGGE PÅ BYGGEPLASSEN NÅR ARBEIDET PAGAR.

Nes bygningsråd: 28/3-77.....





NES KOMMUNE
Byggesak, oppmåling og geodata

Dato Multi Team
Nybergstubben 9
1929 AULI

Saksnr/arkivkode
2011/1171-3/12/12

Deres ref:

Saksbehandler
Frank Motrøen

Dato
17.06.2011

Våtrom - gbnr 12/12

SAKSNR. NRU294/11

TILLATELSE TIL TILTAK

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Saken gjelder rehabilitering av våtrom, i samsvar med søknad mottatt 11.04.2011, samt tegninger mottatt 16.06.2011.

- 1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 21-2 og 22-3, godkjennes søknad om ansvarsrett for foretak, i samsvar med søknad mottatt 11.04.2011.**
- 2. I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1, godkjennes søknad om tillatelse, i samsvar med innsendte tegninger og situasjonsplan.**

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Vedtaket kan påklages.

Bygningsmyndigheten i Nes kommune behandler denne sak etter delegasjonsfullmakt gitt til Teknisk sjef 28.10.97 av kommunestyret.

Saksopplysninger:

Tiltakshaver *Kristian Smedsrud*
Gnr/Bnr *12/ 12*
Byggésted *Nybakk, 2170 FENSTAD*
Gjelder *Rehabilitering av bad*
Bygningstype *Enebolig*

Postadresse
Nes kommune, Postboks 114
2151 Årnes
E-post: postmottak@nes-ak.kommune.no

Besøksadresse

Internett
www.nes-ak.kommune.no

Telefon
63911000
Telefaks
63911050

Bank
7050.05.40573
Org.nr
938 679 088 MVA

Ansvarlig søker	Dato multi team
Prosjekterende	Dato multi team
Utførende	Dato multi team

Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket omfatter rehabilitering av bad.

Avfall:

Avfall skal håndteres på en måte som medfører minst mulig belastning på naturressurser og det ytre miljø, jfr. Byggeteknisk forskrift kap.9.

Avfall skal leveres til godkjent avfallsmottak.

Tiltaksklasse:

Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 1, iht Byggesaksforskriften (SAK10) § 9-4.

Ansvar:

Funksjoner og fagområder er belagt med ansvar iht. innsendte søknader om ansvarsrett og sentralt godkjenningsbevis/dokumenterte kvalifikasjoner.

Generelle opplysninger:


Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges.


Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus, jfr. pbl § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Eventuell klage framsettes for Nes kommune, teknisk sjef.

Med hilsen
Nes kommune


Irene Andreassen
virksomhetsleder


Frank Motrøen
byggesaksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Vedlegg: Gebyroversikt for saksbehandling



Kommune NES	Journalnr 2017/1323	Ferdigattest etter plan- bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10
-----------------------	---------------------	---

Ansvarlig søker (navn, adresse) Kristian Smedsrud Ellingsjøvn. 34 2170 Fenstad	Tiltakshaver (navn, adresse) samme
---	---

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ellingsjøvn. 34	12	12		

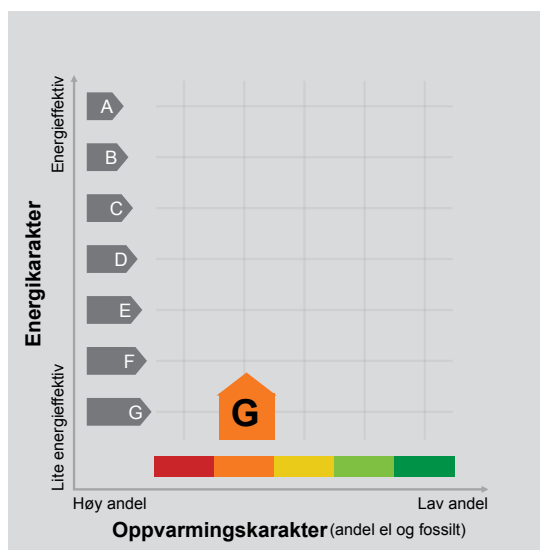
Spesifikasjon			
Tilbyggets/byggets art Riving av tilbygg til uthus			
Vedtatt fattet av Areal og Miljø		Vedtatt dato 12.07.17	Saksnr. 2017/1323
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1 og SAK10 § 2-1)		

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Arnes	06.03.2019	Elisabet frøyland kommunalsjef (elektronisk signert)



ENERGIATTEST

Adresse	Ellingsjøvegen 34
Postnummer	2170
Sted	FENSTAD
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151445152
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23058
Dato	11.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Retur:
Elsikkerhet Norge AS
Midtstranda 51
2321 HAMAR

Lisa Elstad Stensmo
Ellingsjøvegen 34
2170 FENSTAD

Saksnummer	5305297
Pinkode	2613
Dokumentdato	18.01.2023
Kontrolldato	18.01.2023
Målnummer	7359992890759613
Inspektør	Espen Horgtun Nilsen
Nettkunde	Lisa Elstad Stensmo

Forhåndsvarsel om vedtak

Tilsynsrapport

Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 18.01.2023 i Ellingsjøvegen 34, 2170 FENSTAD. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket. Denne finnes vedlagt.

Involver eier av det elektriske anlegget

Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport

Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent elektrovirksomhet. Godkjente elektrovirksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

<https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/elreg-ui/>

Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal.

Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Forhåndsvarsel om vedtak

Dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring eller annen relevant uttalelse ikke er mottatt innen **17.02.2023**, varsles du med dette at Elvia AS ved DLE kan treffe vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

Spørsmål kan rettes til Elsikkerhet Norge AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon **48 05 59 99** mellom **09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5305297.

Med vennlig hilsen
Elsikkerhet Norge AS

Espen Horgtun Nilsen
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylging av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
[elvia.no/personvern](https://www.elvia.no/personvern)

Mer om elsikkerhet kan leses på <https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia>

Definisjoner:**Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.



Retur:
Elsikkerhet Norge AS
Midtstranda 51
2321 HAMAR

Lisa Elstad Stensmo
Ellingsjøvegen 34
2170 FENSTAD

Saksnummer	5305297
Pinkode	2613
Dokumentdato	18.01.2023
Kontrolldato	18.01.2023
Målnummer	7359992890759613
Inspektør	Espen Horgtun Nilsen
Nettkunde	Lisa Elstad Stensmo

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 18.01.2023 i Ellingsjøvegen 34, 2170 FENSTAD.
Til stede ved kontroll: Martin Finstad

Registrerte avvik:

Kjeller

1. Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. fel § 22.

Kommentar:

Gjelder tilførselsleder til regulator i varmtvannsbereder.

Utendørs

2. Utstyr/anleggsdel var utsatt for skadelig mekanisk påkjenning. Jf. fel § 28.

Kommentar:

Gjelder kabel i grunnen under terrasse.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, www.rettmelding.no.

VEDTEKTER

for

NORDRE ÅLAND VANN-OG AVLØPSLAG SA

§ 1 Lagets navn

Lagets navn er Nordre Åland vann-og avløpslag SA. Lagets virksomhet er i Nes kommune, Akershus.

§ 2 Lagets formål

Lagets formål er å etablere/utbygge, eie, vedlikeholde og drifte et avløpsanlegg i Nordre del av Åland i Fenstad, Nes kommune, med tilknytning til det offentlige avløpsanlegget i pumpestasjon ved Kårstad Bru.

Anlegget går i 2 retninger fra Kårstad, den ene nordover til pumpestasjon ved Monsrud, den andre sydover til Sydtangen.

§3 Medlemskap

Eiere av eiendommer som naturlig sogner til anlegget, skal ha rett til å tegne medlemskap i laget.

Som medlem regnes de som har innbetalt andelsinnskudd, og forpliktet seg til å betale eierinnskudd etter styrevedtak.

Medlemmer hefter bare med sitt andelsinnskudd for lagets forpliktelser.

En utmeldelse fra andelslaget er ikke mulig, med mindre eiendommen frakobles vannforsyning og er ubebodd. I slike tilfeller holdes andelsinnskuddet og eierinnskuddet tilbake i laget.

Ved eierskifte av en eiendom, tiltrer ny eier de samme rettigheter og plikter som tidligere eier hadde. Medlemskapet er knyttet til, og følger eiendommen. Erververen av et medlemskap er økonomisk og teknisk ansvarlig for det tidligere medlemmets forpliktelser ovenfor laget.

Alle medlemmer plikter å innrette seg etter lagets vedtekter og de beslutninger laget treffer.

§4 Andelskapital

Hvert medlem kan tegne en andel på NOK 1.000,- pr husstand. Andelen skal innbetales på lagets bankkonto, og skal ikke forrentes. Styret skal føre protokoll over medlemmer/andeler og utsteder andelsbevis. Andelene kan ikke omsettes, pantsettes eller tas som utlegg.

§5 Økonomi

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og formuesforvaltning som skal være gjenstand for betryggende kontroll, og skje i samsvar med lov, forskrifter og øvrige bestemmelser.

Drift og vedlikeholdskostnader på anlegget faktureres den enkelte med lik andel av faktisk kostnad, med en påslagsprosent bestemt av årsmøtet. I tillegg faktureres medlemmene for vann og avløpsavgift i h.h.t. størrelsen på bolig, eller etter forbruk målt med godkjent vannmåler.

Lagets avkastning skal bli stående i laget og skal benyttes til opparbeidelse av egenkapitalen ut i fra risiko ved, og omfanget av virksomheten i laget. Ut over dette avsettes eventuelle årlige overskudd til etterbetalingsfond i henhold til samvirkelovens §28.

Skulle det i framtiden kommer bebyggelse i vårt område som ønsker tilkobling til stamnettet for avløp, skal anleggsbidraget være lik dagens anleggsbidrag med tillegg for normal prisøkning i perioden. Nytt anleggsbidrag fastsettes av styret og skal gå inn som driftskapital og ikke tilbakebetales til medlemmene.

Dersom det i fremtiden skulle oppstå samfunnsmessige krav til anlegget, som vil innebære en større økonomisk forpliktelse som ligger utenfor den ordinære driften, vil et eventuelt låneopptak kreve tilslutning fra 2/3 flertall av oppmøtte medlemmer på årsmøtet.

Laget skal ha revisor som velges på årsmøtet og som kan velges blant lagets medlemmer. I revisjonsberetningen skal revisor uttale seg om lagets drift og formuesforvaltning er foretatt i samsvar med lagets vedtekter og lovverket for øvrig.

§6 Stemmerett og valgbarhet

Alle andelseiere i laget skal ha stemmerett med en stemme på årsmøtet, og alle medlemmer i en husstand, skal være valgbare.

§7 Lagets styrende organ og myndighetsområde

1. Styret

Laget skal ledes av et styre på 4 faste medlemmer og et varamedlem, som alle velges på årsmøtet.

- Styreleder, velges for 2 år hvert oddetallsår
- Nestleder, velges for 2 år hvert partallsår
- Styremedlem, velges for 1 år hvert oddetallsår
- Styremedlem, velges for 1 år hvert partallsår
- Varamedlem velges for 1 år

Videre skal årsmøte velge revisor og valgkomite bestående av 2 medlemmer. Revisor velges for 2 år og et valgkomite medlem hvert år.

Styret er ansvarlig for den daglige drift av laget, og at den er i samsvar med vedtekter og retningslinjer, gitt av årsmøtet. Styret skal ha fullmakt til å sette bort oppgaver knyttet til daglig drift til eksterne tjenesteytere. Laget representeres utad av styrets leder, som også tegner laget og tildeles prokura. Laget skal ikke ha daglig leder.

2. Årsmøtet

Årsmøtet er lagets øverste myndighet, og skal avholdes innen 30.april hver år.

I tillegg skal, dersom ¼ del av medlemmene forlanger det, eller styret finner det nødvendig, innkalle til ekstraordinært årsmøte med minst 14 dagers varsel. Her kan bare saker som er foranledning til innkallingen behandles. Slike saker vedtas vanligvis ved simpelt flertall.

Innkalling

1. Varsel om årsmøte skal sendes ut til medlemmene minst 6 uker før fastsatt møtedato.
2. Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet må være styret i hende senest 4 uker før årsmøte. Fullstendig innkalling sendes medlemmene skriftlig/elektronisk senest 2 uker før møtet, sammen med styrets årsberetning, regnskap og forslag til budsjetter. I tillegg vedlegges eventuelle innkommende forslag til årsmøte.

Faste poster

Årsmøtet velger møteleder, referent og 2 medlemmer til å underskrive protokollen fra møtet. Innkallingen skal godkjennes før møtet settes.

Følgende skal legges frem av styret og godkjennes av årsmøtet:

1. Årsberetning
2. Revidert regnskap
3. Forslag til budsjetter og kontingent/serviceavgift for inneværende år.
4. Andre saker som krever årsmøtebehandling.

Styrets medlemmer har ikke stemmerett i saker som angår årsberetning og regnskap.

Valg

1. Etter innstilling fra valgkomiteen foretar årsmøtet valg av styre og revisor i h.h.t. § 8.1
2. Valgkomite foreslås av styret og velges på årsmøte, men årsmøtet er ikke bundet av styrets innstilling, og kan velge komite etter forslag fra medlemmene under møtet.
3. Alle valg avgjøres ved simpelt flertall.

§8 Vedtektsendringer

Endring av lagets vedtekter må godkjennes på et tillyst årsmøte med minimum 2/3 flertall blant de fremmøtte stemmeberettigede medlemmer. Fraværende medlemmer kan gi skriftelig fullmakt, til et annet stemmeberettiget medlem.

§ 9 Oppløsning av andelslaget

Dersom Nes kommune i framtiden skulle ønske å overta lagets avløpsnett, eller det av andre årsaker gjør det ønskelig å avvikle laget, kan en oppløsning bare behandles på ordinært årsmøte.

Vedtak om oppløsning av laget krever minst $\frac{3}{4}$ flertall med minst $\frac{2}{3}$ av medlemmene til stede. Møter det færre medlemmer, må forslaget opp på nytt årsmøte. Forslaget kan da vedtas med $\frac{3}{4}$ flertall selv om det er færre enn $\frac{2}{3}$ medlemmer tilstede. Blir oppløsning vedtatt, velger årsmøtet et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen.

Overtakelsessum med tillegg av lagets innestående i bank, med fratrekk av gjeld og øvrige forpliktelser, fordeles restbeløpet til lagets medlemmer i tråd med samvirkerettslige prinsipper, og likt blant lagets medlemmer med grunnlag i deres omsetning med laget de 2 siste år.

§10 Øvrige regler

Så langt ikke annet er bestemt i disse vedtekter, reguleres lagets forhold av alminnelige samvirkerettslige prinsipper.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ellingsjøvegen 34
2170 FENSTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Birkeland

Oppdragsnummer: 1206240011

Telefon: 911 02 784
E-post: kristina.birkeland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

17.09.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre