



aktiv.

Fåmyrsrøet 19, 2030 NANNESTAD

Stor, nyere familiebolig over 3 plan. Underetasje med egen inngang og hybeldel. 5/6 soverom og 4 bad. Garasje. Utsikt!



Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Eirik Jørgen Off

Mobil 975 26 138

E-post eirik.off@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 190 000,-
Omkostn.: Kr 206 100
Total ink omk.: Kr 8 713 850,-
Selger: Signe Therese Ekeland
Solberg
Lars Endre Jensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 254/288 kvm
Tomtstr.: 816.3 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 106
Oppdragsnr.: 1205240320

Stor, nyere familiebolig over 3 plan. Underetasje med egen inngang og hybelde

Velkommen til Fåmyrsrøet 19 - en stor og innholdsrik enebolig fra 2022 over 3 plan!

Med 5 soverom, mulighet for et sjette, og 4 bad er dette en perfekt bolig for storfamilien. Underetasjen har egen inngang og en praktisk hybelde, ideell for utleie, generasjonsdel, hjemmekontor eller gjester. Hoveddelen har blant annet 4 soverom og 3 bad og hovedsoverommet er tilknyttet eget bad og w.i.g! Boligen har for øvrig en lys og romslig planløsning, moderne fasiliteter, gode oppbevaringsmuligheter og fine uteplasser med terrasse, balkong og hage. Svært påkostet kjøkken og smarthusløsninger!

Dobbeltgarasje med 2 elbilladere.

Tomten byr ellers på god plass til både lek og avslapning i rolige omgivelser. Beliggenheten er attraktiv, med nærhet til skoler, barnehager og flotte turmuligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	35
Nabolagsprofil	38
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	70
Info fra kommunen	75
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 254 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 288 m²

TBA: 40 m²

Bolighus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 87 m² Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 1, bad, bod, gang med trapp og vaskerom

1. etasje

BRA-i: 90 m² Entré, gang med trapp, walk-in garderobe, bad, bod, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning

2. etasje

BRA-i: 77 m² Gang med trapp, soverom 3, bad 1, soverom 4, soverom 5, omkleddnings garderobe og bad 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m² Terrasse

2. etasje

11 m² Balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i stue/kjøkken i underetasjen 2.39m

Målt takhøyde i stue i 1.etasje 2.49m

Målt takhøyde i gang/soverom i 2.etasje 2.39m

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

816.3 m²

Tomtebeskrivelse

Flat og skrånet tomt med gruset ankomstområde. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger naturskjønt til ved innkjøringen til Sjonken, ca. 10 min med bil fra sentrum i Nannestad kommune. Eiendommen har en god intern beliggenhet med nydelig utsikt.

Tomteområdet grenser til Romerikssåsen som byr på fantastiske rekreasjonsmuligheter, med oppmerkede skiløyper vinterstid som har rikelig med snø og gode skiløyper selv når det er snømangel i Oslomarka, samt fine turstier om sommeren. Her ligger også flere vann som bl.a: Råbjørn, Råsjøen og Bjertnessjøen med muligheter for bading og fisking. Elvene Løysa og Leira, og ikke minst Hurdalssjøen byr også på fiskemuligheter. Sistnevnte har i tillegg flere flotte

badeplasser som er meget populære.

På Maura finnes skoler, butikker og barnehager og i Nannestad sendrum finnes servicebygg og helsestasjon. Her ligger også kjøpesenteret Nannestad Torg med blant annet dagligvare, blomsterbutikk, frisør, vinmonopol og pizzeria. Ved sentrum finner man idrettshall tilhørende Nannestad IL og helt ny svømmehall. Nannestad IL har et rikt idrettstilbud innen håndball, fotball, alpint, klatring og snowboard. Et kvarters kjøretur unna ligger Nannestad skisenter - Åslia og Nordåsen skistadion på Maura, samt skistadion på Åsgreina.

Fra tomte er det ca. 19 min til Oslo lufthavn, samt Jessheim med bymessige fasiliteter, Jessheim Storsenter og en rekke serveringssteder.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Relativt nyetablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig med hybel (utleiedel) oppført i 2022, eneboligen har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn og grunnmur i betong, tradisjonelt trebindingsverk med liggende transport beiset trepanel, isolert med mineralull etter TEK 17 krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, støpt betong og innervegger oppført i tre/gipsplater med varierende overflater.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse Takstmann fant små sprekker i sluket på vaskerom og bad 4 (Utleiedelen)

Dette er utbedret lokalt med fuktsperre i henhold til Sintef byggforsk. Bilder av utbedringen, type membran og datablad er sendt til takstmann.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Utført etter Sintef byggforsk sin norm og kontrollert av takstmann.

Arbeid utført av Egeninnsats Lars Endre Jensen

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja, Se beskrivelse over

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

Svar Ja, kun av faglært

Ventilasjonsanlegget ble utbedret med hensyn til isolasjon.

Arbeid utført av Aarseth Ventilasjon

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, En lader i garasje tilknyttet hovedenhet En lader montert utvendig på garasjevegg tilknyttet hybelen

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja, Hybel i underetasje med egen inngang og eget ventilasjonsanlegg. Hybelen har også brann-/lyd dør E30 til hoveddel

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja, Nannestad kommune har godkjent hybelen samt brann-/lyd døren.

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

Ja, det er foretatt bruksendring fra enebolig med leilighet til enebolig med hybel for å få mer fleksibilitet.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja, Godkjent Nannestad kommune, Byggesaksbehandler Knut Arild Johansen

Er det foretatt radonmåling?

Ja, Det er utført Radon tiltak. Se Samsvarserklæring fra Grunnmur AS

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

Ja, det er utført luft lekkasjetest. Test utført av Torstein Riiber Termografikontroll AS. Testmålingene ble sendt til Trond Kristiansen Alfa Øst for energiberegning ihht TEK 17. Godkjent.

Tilleggs kommentar

Boligen vil bli malt utvendig våren 2025. Hvis ny eier har signert kontrakt før det males kan de velge farger.

Innhold

Stor enebolig over 3 plan med to innganger.

Underetasje:

Hybeldel med egen inngang bestående av entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad og bod. Soverom kan enkelt deles i to så man får to separate soverom.

Det er etablert dør mellom hoveddel og hybeldel og hoveddelen disponerer trappegang (trapp opp til boligens øvrige etasjer) og vaskerom. Hybeldelen leies pt. ut for kr. 11.375,- via Utleiemegleren.

1.etasje:

Entré, gang med trapp, walk-in garderobe, bad, bod, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang til terrasse vendt mot sør- / øst.

2.etasje:

Gang med trapp, 3 soverom, bad, omkleddings garderobe/walk-in garderobe og bad. Hovedsoverom er tilknyttet walk-in garderobe og eget bad. Utgang til balkong vendt mot sør-/ vest.

Følgende kvaliteter fremheves:

Underetasje: Alle rom har fliser og alle rom har varmekabler

1.etasje: Bad og gang har fliser med varmekabler. Resten 1 stavs parkett.

2 etasje: 2 bad med fliser og varmekabler. Resten 1 stavs parkett.

Kjøkken:

- Alle hvitevarer medfølger
- Miele platetopp med integrert vifte, luft går ut gjennom gulvet. Kullfilter adapter følger med om dette er ønskelig i fremtiden.
- 2 stk ovner fra Samsung, dampfunksjon mm.
- Integrert venskap med 2 soner temptech
- Bosch oppvaskmaskin
- Bosch integrert kaffemaskin
- Epoc lyssystem

Smarthussystem:

- Styrer alle lys via app på mobilen. SG smart. Koblet til wifi så du kan styre lyset uansett hvor du er.

Alle lamper medfølger med unntakt av lampe (udimbar) i soverom i 2 etg der hvor pipa går igjennom rommet.

Kostnaden på lampene inkludert montering og pærer var ca 100.000,-

Utvendig er det stor asfaltert gårdsplass og det er lagt i heller bak garasjen for egen gangsti til hybel fra parkering. Det er montert 2 stk elbilladere, 1 i garasjen og 1 tilknyttet hybelen. Resten av tomten er opparbeidet med gress, uten øvrig beplantning.

Boligen vil bli malt utvendig våren 2025. Hvis ny eier har signert kontrakt før det males kan det velges farger.

Standard

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:

Yttervegger

Ytterkledningen fremstår i god stand, men det stedvis svertesopp på søyler og ytterkledningen har ett behov for vask og behandling i nære fremtid.

Hjemmelshaver opplyser om at boligen vil bli malt utvendig våren 2025. Hvis ny eier har signert kontrakt før det males kan de velge farger.

Det mangler panelbord eller fuglebånd i gesims på balkongen i 2.etasje.

Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk og det er sprekker i sluket, TG2

Hjemmelshaver opplyser at sprekke har blitt utbedret lokalt i.h.t til krav for utbedringer. Derfor sette det kun tilstandgrad TG2 for at det ikke er synlig mansjett i sluket. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk dette av utbygger når badet var ferdig. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vaskerom i underetasje Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 8mm kravet er 25mm.

Vaskerom i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemring eller membran i sluk. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk dette av utbygger når vaskerommet var ferdig. Ytterligere undersøkelser må gjøres

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Dobbeltgarasje i forkant av boligen med elektrisk leddport.

Det er montert 1 stk elbillader i garasjen og 1 stk elbillader utvendig på garasjevegg tilknyttet hybelen

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

34922695

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 opplyser om at det er utført radon tiltak. Se Samsvarserklæring fra Grunnmur AS

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.

Det gjøres oppmerksom på at garantibeløp for garanti som ble stilt av utbygger etter boligoppføringslovens §12 ved ferdigstillelse av boligen, ikke lenger er tilgjengelig, da beløp er blitt utbetalt selger for å utbedre mangler som måtte utbedres for å få utstedt ferdigattest.

Utførende entreprenør er konkurs og noe av FDV-dokumentasjon vil derfor være mangelfull. Ta kontakt med megler for spørsmål.

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på alle bad, vaskerom og i samtlige gulv i underetasjen bortsett fra i gang i underetasjen. Peisovn i stue 1.etasje. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Energikarakter

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 190 000

Kommunale avgifter

Kr 11 714

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Oppgitt beløp er prognose for 2025 og er basert på et forbruk på vann/avløp på 69m³ for hele året.

Info eiendomsskatt

Nannestad kommune har ikke innført eiendomsskatt

Formuesverdi primær

Kr 1 789 165

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 156 661

Formuesverdi sekundær år

2023

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.

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 7, bruksnummer 106 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/7/106:

17.01.2019 - Dokumentnr: 73445 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:7 Bnr:4

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1318760 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0238 Gnr:7 Bnr:106

01.01.2024 - Dokumentnr: 227302 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3036 Gnr:7 Bnr:106

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse samsvarer i all hovedsak med dagens bruk, med unntak av at det etablert dør/adkomst mellom hoveddel og hybeldel i underetasjen.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra kommunal vei.

Tilkoblet offentlig vann og avløp

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som på kommuneplan er regulert til boligformål.

I detaljreguleringsplan "99/22 Fåmyrsrøet" datert 03.09.2002 er området regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Området er ikke ferdig utbygget, da det fortsatt er noen ubebygde tomter. Det må derfor påregnes videre bygging i samsvar med kommuneplan og reguleringsplan.

Adgang til utleie

Hele boligen kan i sin helhet fritt leies ut.

Deler av boligen, for eksempel hybeldelen, kan fritt leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom som er godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Disse kravene er oppfylt da det er etablert adkomst/dør mellom hoveddel og hybeldel.

Hybeldelen leies pt. ut for kr. 11.000,- + konsumprisjustering som nylig er foretatt. Hoveddelen er annonsert for utleie. Dersom boligen er utleid ved salg, foreligger det gjensidig oppsigelsesmulighet med 3 måneders oppsigelsestid, hvorav leieforhold tidligst kan sies opp 6 måneder fra leieavtale er inngått. Ta kontakt med megler vedr. dette.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Se også pkt. vedrørende utleie. Ta kontakt med megler for avklaring.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

204 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

206 100 (Omkostninger totalt)

222 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

224 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 396 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 412 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 414 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 206 100

Betalingsbetingelser

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

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

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

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 20 000 Markedspakke inkl. foto og annonsering
- 6 500 Oppgjørshonorar
- 2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

eirik.off@aktiv.no

Tlf: 975 26 138

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

08.01.2025



1.etasje







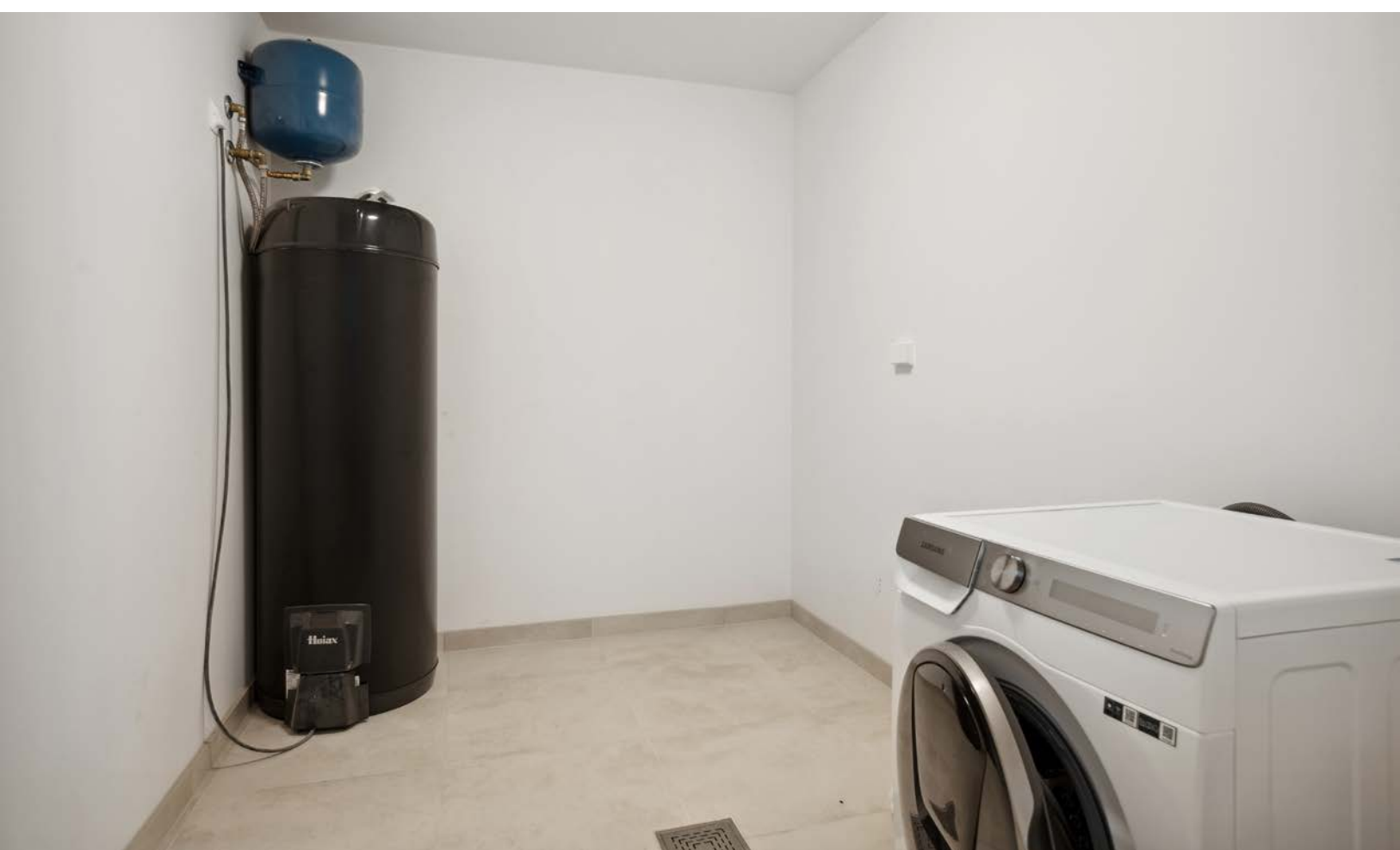
2.etasje







**Trapperom og
vaskerom underetg**



Utvendig



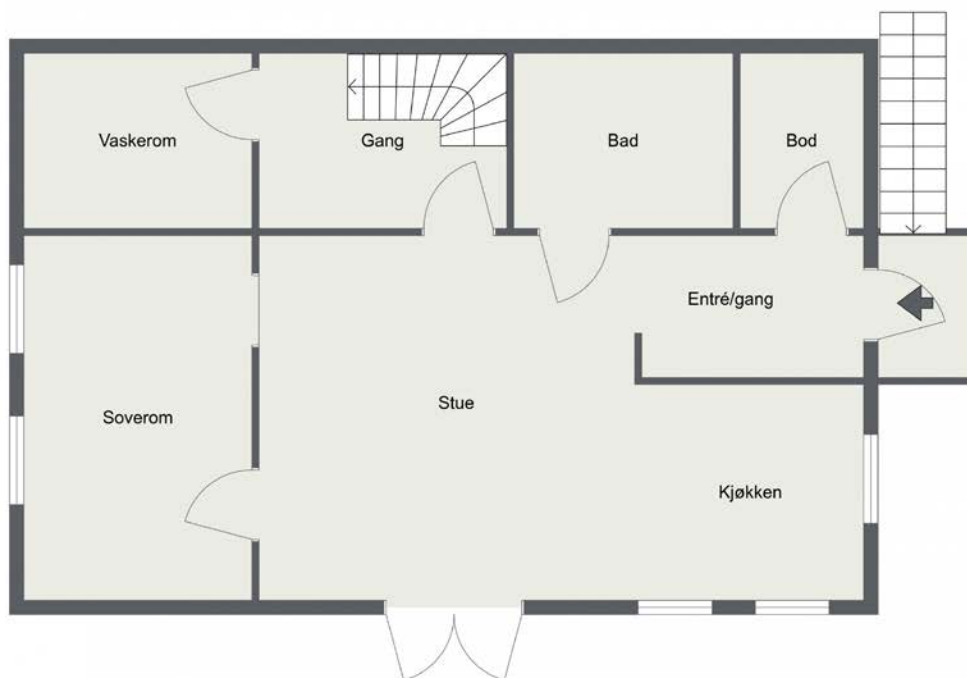






Vedlegg

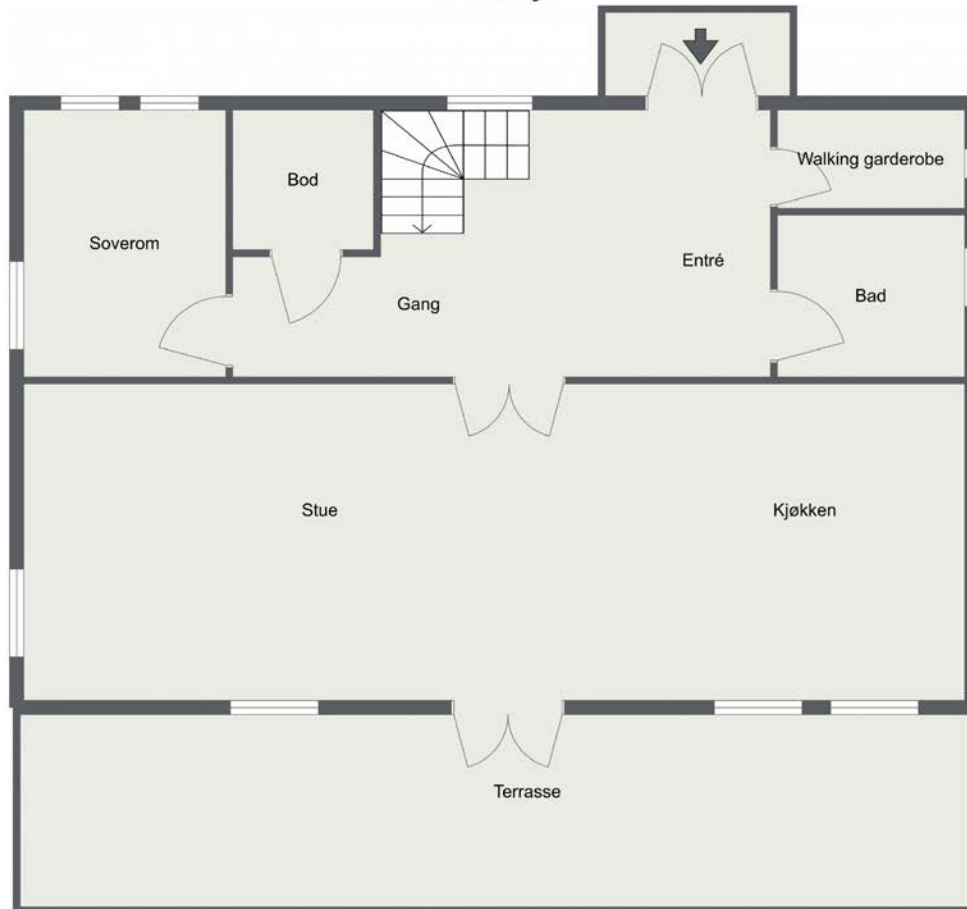
Underetasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

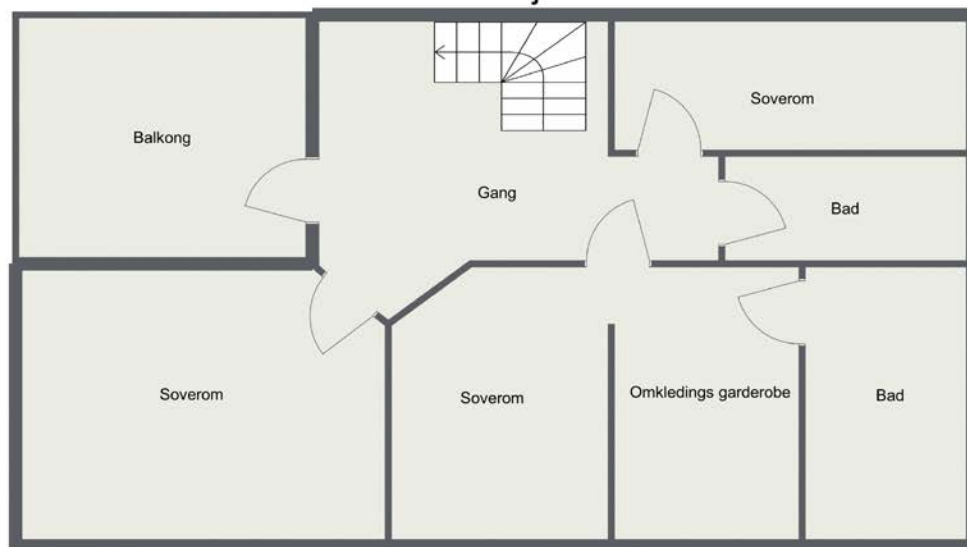
1. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Nabolagsprofil

Fåmyrsrøet 19

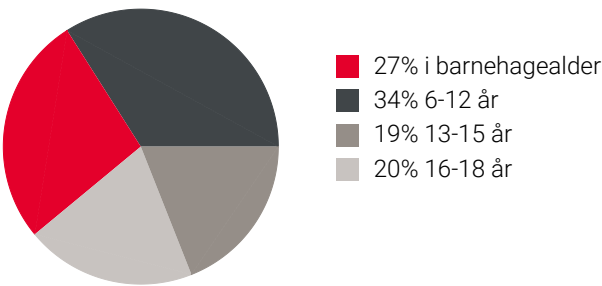
Offentlig transport

🚏 Rustadsaga	7 min 🚶
Linje 410, 413	0.5 km
🚆 Oslo lufthavn stasjon	19 min 🚗
Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	14.7 km
✈ Oslo Gardermoen	19 min 🚗

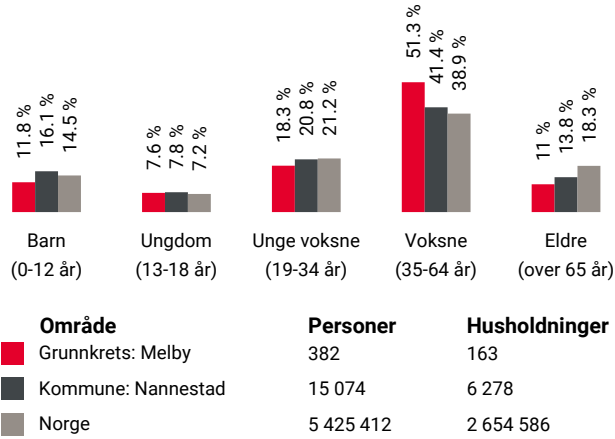
Skoler

Kringler-Slattum skole (1-7 kl.)	8 min 🚗
212 elever, 12 klasser	6.2 km
Preståsen skole (1-10 kl.)	12 min 🚗
335 elever, 19 klasser	7.4 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚗
599 elever, 22 klasser	6.1 km
Nannestad videregående skole	10 min 🚗
950 elever	6.8 km
Jessheim videregående skole	24 min 🚗
1150 elever, 63 klasser	18.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

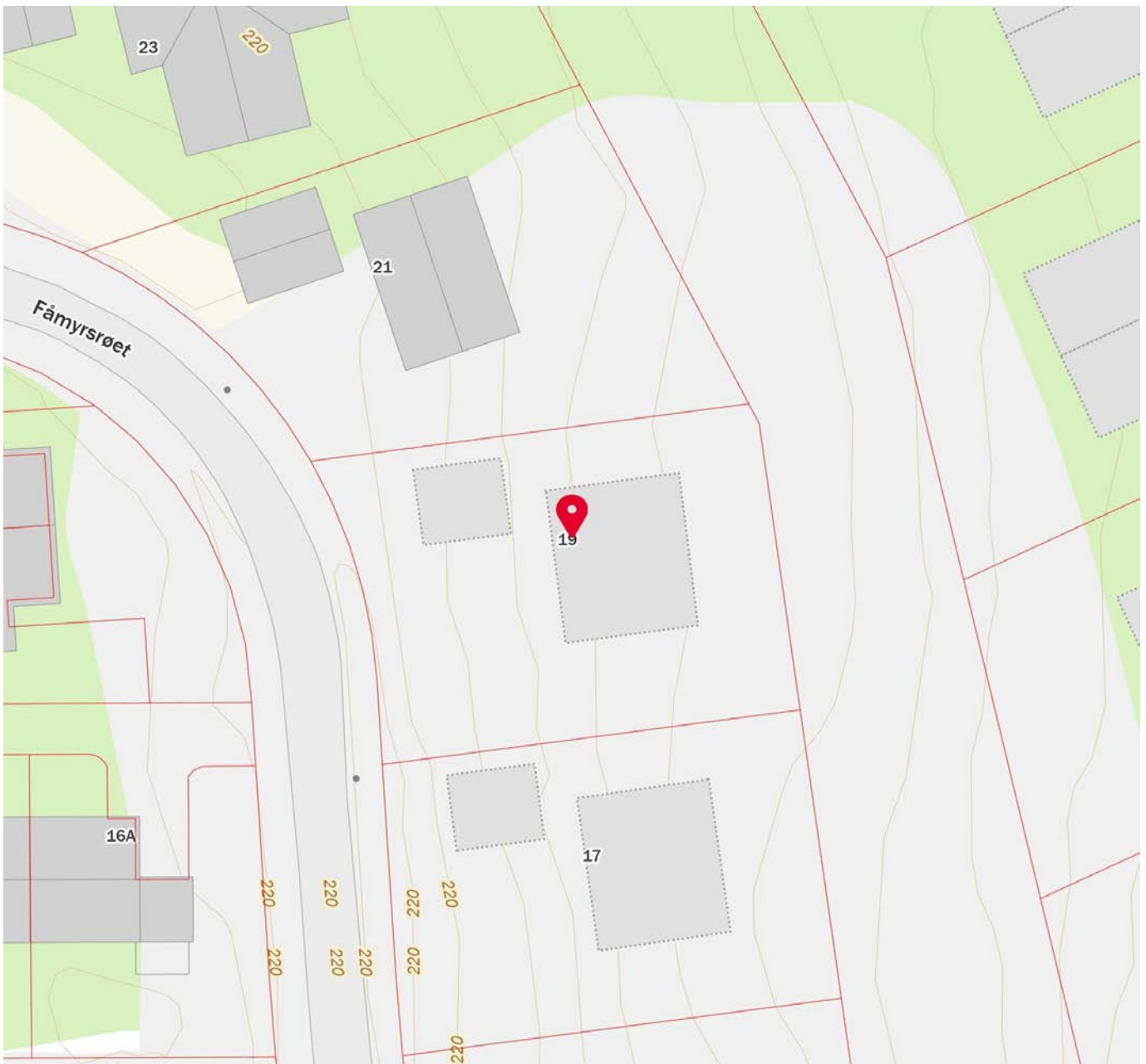
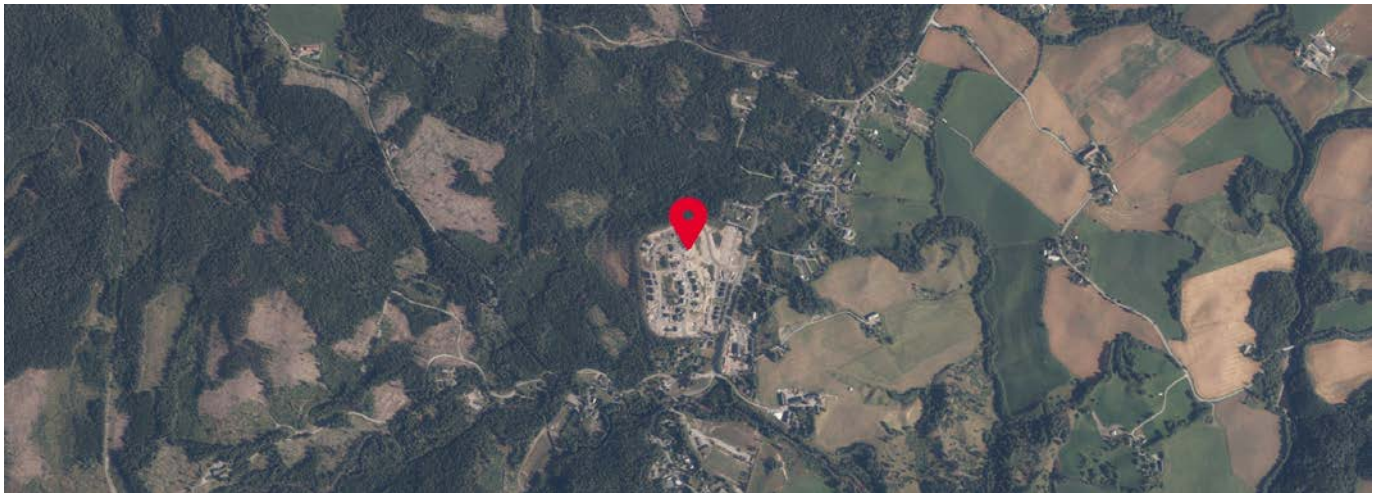
Åsgreina barnehage (0-5 år)	9 min 🚗
131 barn	6.7 km
Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år)	9 min 🚗
11 barn	6.7 km
Engelsrud barnehage (1-5 år)	11 min 🚗
112 barn	7.2 km

Dagligvare

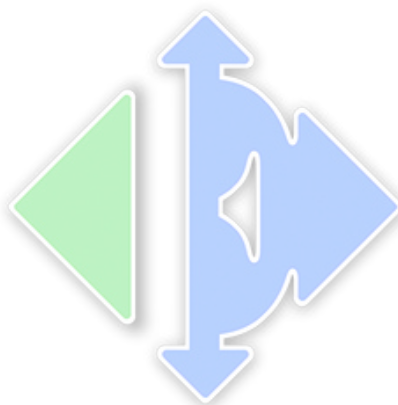
Rema 1000 Nannestad	10 min 🚗
Post i butikk	6.4 km
Kiwi Nannestad	10 min 🚗
PostNord	6.7 km

Sport

⚽ Åsen skistadion	11 min 🚶
⚽ Åsen idrettsplass	13 min 🚶
Fotball, friidrett	1 km
🏊 EVO Nannestad	10 min 🚗
🏊 Nannestad Trim & Helse	10 min 🚗



Enebolig
Fåmyrsrøet 19
2030 Nannestad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 09/01/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:7, Bnr: 106
Hjemmelshaver:	Lars Endre Jensen og Signe T Ekeland Solberg
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	816,3 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse - Framtidig Id KP2018-2035
Offentl. avg. pr. år:	Kr 14 145,98 i 2024
Forsikringsforhold:	Fremtind Forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2022

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

03.01.2025

Snø og 9 minusgrader.

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

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.

Grunnet snø på befaringsdagen ble ikke yttertak eller utvendig terreng inspisert eller satt tilstandsgrad på, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Forutsetninger:

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

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

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

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

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

Oppdragsgiver:

Lars Endre Jensen og Signe T Ekeland Solberg

Tilstede under befaringen:

Lars Endre Jensen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Flat og skrånet tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig med hybel (utleiedel) oppført i 2022, eneboligen har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn og grunnmur i betong, tradisjonelt trebindingsverk med liggende transport beiset trepanel, isolert med mineralull etter TEK 17 krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, støpt betong og innervegger oppført i tre/gipsplater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i normalt god stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på alle bad, entre/gang i 1.etasje og i alle gulv i underetasjen. Peisovn i stue 1.etasje. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 03.01.2025
- Egenerklæringsskjema 05.01.2025
- Megler (meglerpakken) 05.01.2025
- Midlertidig brukstillatelse 22.12.2022
- Byggetegninger fra byggeår
- Bekreftelse og bildedokumentasjon på utført membranarbeider på bad i 1.etasje, 2.etasje og på balkong i 2.etasje utført av Børge Ringdal den 15.10.2024
- Samsvarserklæring utført av Grunnmur AS den 14.10.2024
- Samsvarserklæring utført av Havig & Ellingsen Entreprenør den 19.11.2024
- Samsvarserklæring utført av KW Elektro AS den 11.03.2022, 08.02.2022, 13.05.2022 og 15.01.2023
- Kopi av byggesak den 19.10.2024
- Samsvarserklæring utført av PRETRE AS den 12.12.2022
- Samsvarserklæring utført av Romerike Oppmåling AS den 07.09.2022
- Luftlekkasjetest - Differansetrykkmetoden utført den 11.11.2024
- Evaluering Energiregler utført av Alfa Øst AS den 27.11.2024

Hjemmelshaver opplyser om at da utbygger har gått konkurs å det mangler deler av FDV dokumentasjonen o.l for eneboligen.

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

Underetasje vegger: Malt gips malt betong og fliser.

Underetasje tak/himlinger: Malt gips.

Underetasje gulv: Fliser.

1.etasje vegger: Malt gips og fliser.

1.etasje tak/himlinger: Malt gips.

1.etasje gulv: Parkett og fliser.

2.etasje vegger: Malt gips og fliser.

2.etasje tak/himlinger: Malt gips.

2.etasje gulv: Parkett.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré, gang med trapp, walking garderobe, bod, soverom 2 og stue.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 3, soverom 4, soverom 5 og omkleddings garderobe:

Vegger, parkettgulv og tak/himlinger fremstår i normalt god stand, det er små merker i tak/himlinger og merker etter gamle veggfester og stedvis små sprekker mellom tak/himling og vegger som må forventes utifra bruk. TG1

Flisegulv framstår i god stand, på befaringsdagen ble det avdekket bom (hulrom) under 3 stk fliser i entre/gang.

Hulrom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke medføre en kortere levetid på selve gulvet i entre/gang.

Det er ikke synlige riss og sprekker i flisene, noe som indikerer at flisene sitter godt fast.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 15mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i gang og stue i 2.etasje på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser 10 - 30 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:

- Lagt ny parkett i 1.etasje og 2.etasje i 2023, utført som egeninnsats.
- Det er foretatt bruksendring fra enebolig med leilighet til enebolig med hybel for å få mer fleksibilitet.
- Ventilasjonsanlegget ble utbedret med hensyn til isolasjon, utført av Aarseth Ventilasjon AS i 2024.
- Takstmann fant små sprekker i sluket på vaskerom og bad 4 (Utleiedelen) Dette er utbedret lokalt med fuktsperre i henhold til Sintef byggforsk. Bilder av utbedringen, type membran og datablad er sendt til takstmann. Utført som 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 måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	87				83	4
1.etasje	90			29	82	8
2.etasje	77			11	77	
SUM BYGNING	254	0	0	40	242	12
SUM BRA	254					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		34				34
SUM BYGNING		34	0	0	0	34
SUM BRA	34					

BRA-i:

BRA-i: 254m2.

Underetasje og hybel: Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 1, bad 1, bod, gang med trapp og vaskerom.

1.etasje: Entré, gang med trapp, walking garderobe, bad 2, bod, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 3, bad 3, soverom 4, soverom 5, omkleddnings garderobe og bad 4.

BRA-e:

BRA-e: 34m2.

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. 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: 254m².

Underetasje og hybel: Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 1, bad 1, bod, gang med trapp og vaskerom.

1.etasje: Entré, gang med trapp, walking garderobe, bad 2, bod, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 3, bad 3, soverom 4, soverom 5, omkleddnings garderobe og bad 4

BRA-e: 34m².

Garasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 288m².

Garasje.

Underetasje og hybel: Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 1, bad 1, bod, gang med trapp og vaskerom.

1.etasje: Entré, gang med trapp, walking garderobe, bad 2, bod, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 3, bad 3, soverom 4, soverom 5, omkleddnings garderobe og bad 4

TBA: 40m².

1.etasje: Terrasse.

2.etasje: Balkong.

P-rom: 242m².

Underetasje og hybel: Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 1, bad 1, gang med trapp og vaskerom.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad 2, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 3, bad 3, soverom 4, soverom 5, omkleddnings garderobe og bad 4

S-rom: 12m².

Underetasje og hybel: Bod.

1.etasje: Walking garderobe og bod.

Målt takhøyde i stue/kjøkken i underetasjen 2.39m.

Målt takhøyde i stue i 1.etasje 2.49m.

Målt takhøyde i gang/soverom i 2.etasje 2.39m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Uisolert garasje oppført i 2022, garasjen har saltak teknet med takstein, støpt fundament til grunn, tradisjonelt trebindingsverk med liggende transport beiset trepanel, vindu med 2-lags isoleringsglass og elektrisk leddport.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. En elbillader i garasje tilknyttet hovedenhet og en elbillader montert utvendig på garasjevegg tilknyttet hybelen.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Grunnet snø på befaringsdagen ble ikke yttertak eller terreng inspisert, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Deler av ytterkledning er montert for langt ned mot terreng og står fuktutsatt.

Det mangler lufting i garasjen, det anbefales å etablere veggventil i garasjen i nær fremtid.

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

Hjemmelshaver opplyser om at boligen vil bli malt utvendig våren 2025. Hvis ny eier har signert kontrakt før det males kan de velge farger. Se også punkt 2.1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

09/01/2025



August Magnus

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

Grunnmur i betong med stedvis synlig grunnmursplast fra 2022.

Grunnmur fremstår i normalt god stand, men det er små svinnsprekker og riss i grunnmur på gavlside. Det antatts at dette er kun på overfaleten.TG2

Drenering:

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

Det antas at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende da det ikke registreres synlige tegn til fukt innsig/opptrekk i gulvkonstruksjonen i underetasjen.

En skal vare oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. TG1

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

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

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

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

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Terreng er tilnærmet flatt på fremsiden av boligen og skrånet terreng på begge gavelsider.

Det var ikke mulig å inspisere hele det utvendige terreng, grunnet snø på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med liggende transport beiset trepanel isolert etter TEK 17 krav fra 2022.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Ytterkledningen fremstår i god stand, men det stedvis svertesopp på søyler og ytterkledningen har ett behov for vask og behandling i nære fremtid. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at boligen vil bli malt utvendig våren 2025. Hvis ny eier har signert kontrakt før det males kan de velge farger.

Det mangler panelbord eller fuglebånd i gesims på balkongen i 2.etasje. TG2

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

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

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, terrasse- og balkongdør med malte trerammer har 3-lags isoleringsglass antatt produsert fra 2022.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, terrasse- og balkongdør, ingen funksjonsavvik. TG1

Omramminger rundt vinduer og dører utvendig har ett behov for behandling i nær fremtid, se punkt 2.1.

Dobbelt flyet ytterdør i 1. etasje med glassfelt og enkel ytterdør i underetasjen med fabrikk lakkert overflate antatt produsert 2022.

Innvendige glatte hvitmalt dører antatt fra 2022.

- Malte dørgerikter.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ytterdør i 1. etasje trengs justering men ellers ingen funksjonsavvik. TG1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Yttertak tekkes med ru tegltakstein fra 2022.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra krypeloft.

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

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

Takrenner og nedløp med utkast til terreng i sort lakkert stål antatt fra 2022.

Det er ikke registrert noen vesentlige nedbøyninger og takrenner fremstår i god stand.

Det er ett løstsittende utkast ved inngangsdør i underetasjen, hjemmelshaver opplyser at det skal festes før salg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Saltak tekkes med tegltakstein og undertak i trekonstruksjon fra 2022.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra krypeloft.

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

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Undertaket fremstår i normalt god stand fra stige opp til krypeloft.

Stålppe antatt fra 2022.

Stålppe fremstår i god stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. TGIU

Peisovn på stue.

Peisovnen fremstår i god stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. TGIU

Vedovn og ildsted:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

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

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

Fra stige fremstår krypeloftet i god stand. TG1 men da ikke hele krypeloft ble inspisert anbefales det ytterligere undersøkelser.

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

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

TBA:

Terrasse på 29m2 med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, rekkverk i metall og glass. Rekkverkhøyde på 98cm.

Balkong på 11m2 med adkomst via gang i 2.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, rekkverk i metall og glass. Rekkverkhøyde på 98cm.

Tretrapp opp til inngangsparti i 1.etasje og trapp ned til underetasje i metal og trevirke.

Entreplattning inn til inngangsparti i underetasjen på 2m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Det ble mål ett motfall på balkongdekket i 2.etasje. TG2

Grunnet snø på befaringsdagen ble ikke terrassebord fall på terrassen inspisert eller satt tilstandsgrad på. TGIU

Det er ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på balkongen og terrassen, kravet er 100cm på høyder under 5m og 110cm på høyder over 5m.

Det mangler håndreke på trapp ned til underetasjen og i trapp inn til inngangsparti i 1.etasje.

Det er ett behov for vask og behandling av terrassebord i nær fremtid, TG2 hjemmelshaver opplyser om at boligen vil bli malt utvendig våren 2025. Hvis ny eier har signert kontrakt før det males kan de velge farger.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av terrassebord er 10 - 20 år.

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



7. Våtrom

7.1 Bad 1. i underetasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2022 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blande batteri og svingbare glassdører.
- Servant med ett-greps blande batteri og servantskap med folierte skuffer.
- Vegghengt speilskap.
- WC med innebygd susterne.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei 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

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 nedsenket dusjsone og varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv i dusjsonen mot sluk og gulvfliser fremstår i normalt god stand. TG1

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

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er 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.

Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk og det er sprekker i sluket, TG2 Hjemmelshaver opplyser at sprekken har blitt utbedret lokalt i.h.t til krav for utbedringer. Derfor sette det kun tilstandgrad TG2 for at det ikke er synlig mansjett i sluket. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at badet er fra 2022. TGIU

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk dette av utbygger når badet var ferdig. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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



7.2 Vaskerom i underetasje

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: Malt gips.

Tak/himling: Malt gips.

Vaskerom fra 2022 inneholder:

- Varmtvannsbereder, se punkt 10.2.
- Garderobeskap. TGIU
- Rørstokkskap. se punkt 10.1.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 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 der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 8mm kravet er 25mm.

Gulvfliser fremstår ellers i grei stand. TG1

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



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er ingen synlig mansjett under klemring eller membran i sluk. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at badet er fra 2022. TGIU

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk dette av utbygger når vaskerommet var ferdig. TG2 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



7.3 Bad 2. i 1.etasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2021 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
- Vegghengt speilskap.
- WC med innebygd sisterner.

Vegger og tak/himlinger fremstå i grei 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

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er 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 nedsenket dusjsone og varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk og gulvfliser fremstår i normalt god stand. TG1

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

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluk. TG1

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at badet er fra 2022. TGIU

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

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

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

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

7.4 Bad 3 i 2.etasje

TG 1 7.4.1 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 vinduer/dører i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2021 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
- Vegghengt speilskap.
- WC med innebygd sisterner.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei 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

TG 1 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med nedsenket dusjsone og varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk og gulvfliser fremstår i normalt god stand. TG1

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

TG 1 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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 fuktmåleverkøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluk. TG1

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at badet er fra 2022. TGIU

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

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

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

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

7.5 Bad 4 i 2.etasje

TG 1 7.5.1 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 vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2022 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og badekar.
- 2 stk servanter med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
- Vegghengt speilskap.
- WC med innebygd sistene.

Vegger og tak/himlinger fremstå i grei 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

TG 1 7.5.2 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 nedsenket dusjsone og varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk og gulvfliser fremstår i normalt god stand. TG1

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

TG 1 7.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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. Det er synlig mansjett under klemring i sluk. TGIU

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at badet er fra 2022. TGIU

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

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

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

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

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i underetasje

TG 1 8.1 Kjøkken i underetasje

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: Malt gips.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2022 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og skuffer.
- Lakkert hel-tre benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og induksjonkoketopp.
- Komfyrvakt.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TGIU

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Kjøkkeninnredning, vegger, tak/himling og gulv fremstår i normalt god stand. TGIU

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

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

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

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

8.2 Kjøkken i 1.etasje

TG 1 8.2 Kjøkken i 1.etasje

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: Malt gips.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2022 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt komposittvask og ett-greps blandebatteri.
- Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, kjøleskap, kaffemaskin, stekeovn og induksjonkoketopp.
- Komfyrvakt.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Kjøkkeninnredning, vegger, tak/himling og gulv fremstår i normalt god stand. TG1

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

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

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

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

9. Rom under terreng

9.1 Entré/gang, stue, soverom 1, bod, gang med trapp.

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Underetasje vegger: Malt gips malt betong og fliser.

Underetasje tak/himlinger: Malt gips.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand. TG1

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

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

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

Underetasje gulv: Fliser.

Flisegulvet fremstår i normalt god stand. TG1

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

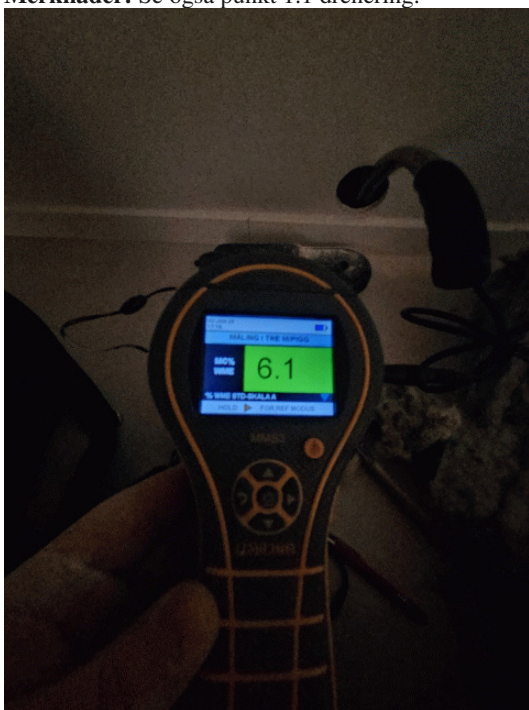
TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble boret hull fra soverom i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 6,1 vekt-%. TG1

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

Merknader: Se også punkt 1.1 drenering.

**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon 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 sisterner.
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.
- WC på sokkel på alle bad.
- Sluk i vaskerom og på alle bad.
- Stoppekran plassert i rørstokkskap på vaskerom og i bod.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom og bad i underetasjen.
- Utekran. TGIU

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

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder plassert på vaskerom og bod i underetasjen med sluk i gulv.

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

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2022

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på alle bad, entre/gang i 1.etasje og i alle gulv i underetasjen. Peisovn i stue 1.etasje
 Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Varmekabler og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022

Det var sist inspisert i 2022

Det var rengjort i 2022

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2022.

Flexit fordelingsskap plassert i bod i 1. etasje og bod i underetasjen.

Hjemmelshaver opplyser om at ventilasjonsanlegget ble utbedret med hensyn til isolasjon.

Anlegget er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver opplyser at det skal skiftes filter før salg.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets 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.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2022

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr.1 plassert på vegg i bod 1.etasje.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
19 fordelingskurser.

Sikringsskap nr.2 plassert på vegg i bod underetasjen.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
14 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger Samsvarserklæring utført av KW Elektro AS den 11.03.2022, 08.02.2022, 13.05.2022 og 15.01.2023, oversikten er ikke uttømmende og flere samsvarserklæringer har hjemmelshaver på minnepinne.

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 ovenfor.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med garasjen i dag og fasadetegningen av eneboligen.

Det foreligger søknad om ferdigattest for eneboligen og det blir fremlagt av hjemmelshaver før salg.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Takstmann fant små sprekker i sluket på vaskerom og bad 4 (Utleiedelen) Dette er utbedret lokalt med fuktsperre i henhold til Sintef byggforsk. Bilder av utbedringen, type membran og datablad er sendt til takstmann.
- Hybel i underetasje med egen inngang og eget ventilasjonsanlegg. Hybelen har også brann-/lyd dør E30 til hoveddel.
- Det er foretatt bruksendring fra enebolig med leilighet til enebolig med hybel for å få mer fleksibilitet.
- Det er utført Radon tiltak.
- Det er utført luft lekkasjetest. Test utført av Torstein Riiber Termografikontroll AS. Testmålingene ble sendt til Trond Kristiansen Alfa Øst for energiberegning ihht TEK 17. Godkjent.
- Boligen vil bli malt utvendig våren 2025. Hvis ny eier har signert kontrakt før det males kan de velge farger.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Ytterkledningen fremstår i god stand, men det stedvis svertesopp på søyler og ytterkledningen har ett behov for vask og behandling i nære fremtid. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at boligen vil bli malt utvendig våren 2025. Hvis ny eier har signert kontrakt før det males kan de velge farger. Det mangler panelbord eller fuglebånd i gesims på balkongen i 2.etasje. TG2
7.1.3	Bad 1. i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk og det er sprekker i sluket, TG2 Hjemmelshaver opplyser at sprekken har blitt utbedret lokalt i.h.t til krav for utbedringer. Derfor sette det kun tilstandgrad TG2 for at det ikke er synlig mansjett i sluket. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk dette av utbygger når badet var ferdig. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
7.2.2	Vaskerom i underetasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 8mm kravet er 25mm.
7.2.3	Vaskerom i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemring eller membran i sluk. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk dette av utbygger når vaskerommet var ferdig. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205240320	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Endre Jensen	Signe Therese Ekeland Solberg
Gateadresse	
Fåmyrsrøet 19	
Poststed	Postnr
NANNESTAD	2030
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	34922695

Document reference: 1205240320

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

Beskrivelse

Takstmann fant små sprekker i sluket på vaskerom og bad 4 (Utleiedelen) Dette er utbedret lokalt med fuktsperre i henhold til Sintef byggforsk. Bilder av utbedringen, type membran og datablad er sendt til takstmann.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført etter Sintef byggforsk sin norm og kontrollert av takstmann.

Arbeid utført av

Egeninnsats Lars Endre Jensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se beskrivelse over.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegget ble utbedret med hensyn til isolasjon.

Arbeid utført av

Aarseth Ventilasjon

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En lader i garasje tilknyttet hovedenhet En lader montert utvendig på garasjevegg tilknyttet hybelen.

Document reference: 1205240320

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel i underetasje med egen inngang og eget ventilasjonsanlegg. Hybelen har også brann-/lyd dør E30 til hoveddel.

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nannestad kommune har godkjent hybelen samt brann-/lyd døren.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er foretatt bruksendring fra enebolig med leilighet til enebolig med hybel for å få mer fleksibilitet.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent Nannestad kommune, Byggesaksbehandler Knut Arild Johansen

- 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

Beskrivelse

Det er utført Radon tiltak. Se Samsvarserklæring fra Grunnmur AS.

- 21.1 Radonmåling

År

2021

Verdi

N/A

Filer

[Untitled_14102024_114209.pdf](#)

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er utført luft lekkasjetest. Test utført av Torstein Riiber Termografikontroll AS. Testmålingene ble sendt til Trond Kristiansen Alfa Øst for energiberegning ihht TEK 17. Godkjent.

- 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

Tilleggskommentar

Boligen vil bli malt utvendig våren 2025. Hvis ny eier har signert kontrakt før det males kan de velge farger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1205240320

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Endre Jensen	7caddf2da95ccf8f5829e2b6 53b3d06024b8e841	05.01.2025 14:03:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Signe Therese Ekeland Solberg	e882f45d97f0d5872ad1de5 7db71e26245163653	05.01.2025 14:05:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240320

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3238-7/106, Fåmyrsrøet 19, 2030 NANNESTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	30.12.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	2.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	5.2 km
Flomfaresoner	30.12.2024	Ikke funnet	0.1 km
Forurenset grunn	30.12.2024	Ikke funnet	0.48 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.12.2024	Ikke funnet	0.81 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.12.2024	Ikke funnet	0.21 km
Kvikkleire	30.12.2024	Ikke funnet	0.14 km
Skredfaresoner	30.12.2024	Ikke funnet	50.2 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	35 km
Støysoner	30.12.2024	Ikke funnet	0.14 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

30.12.2024

Eiendom	3238 7/106		
Utskriftsdato	02.01.2025	Antall datasett	94

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

10 Berørte datasett

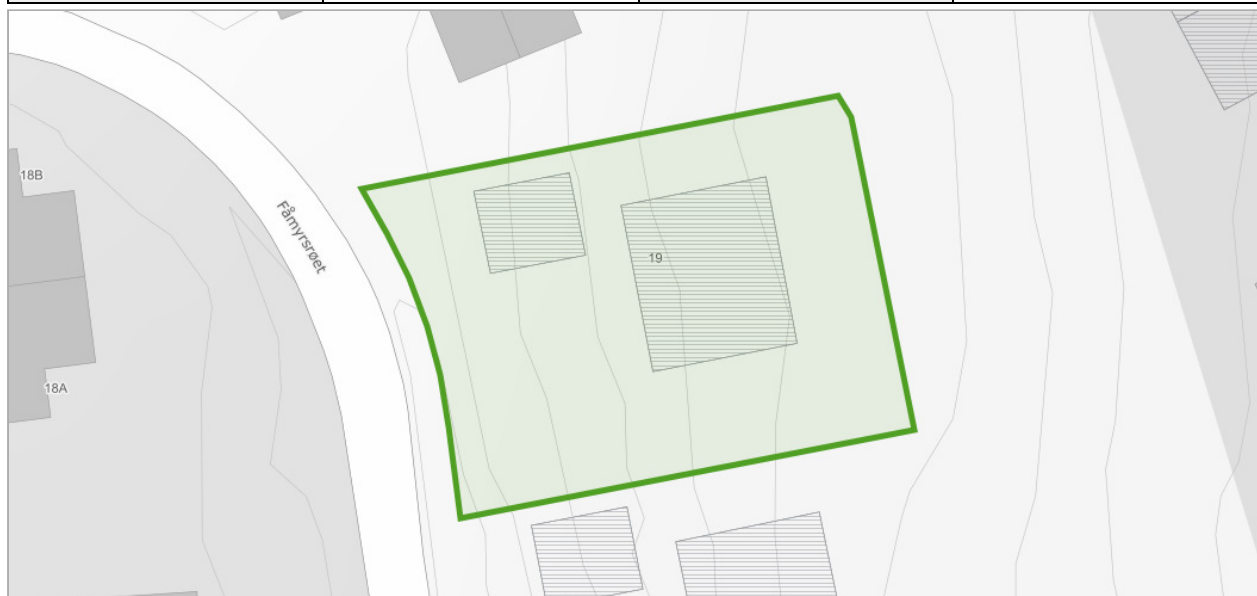
- ❗ FKB Tiltak
- ❗ FKB-arealbruk
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Tettsteder
- ❗ Verneplan for vassdrag

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrbær jord
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsone
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinkonsentrasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konsentrasjonsområde reinkonsentrasjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsentrasjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellscred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybedata
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomscred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmittområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfasesoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	31.12.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2021006005	300976907	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2021006005	300976929	nybygg

Kilde	Geovekst	Versjon	31.12.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

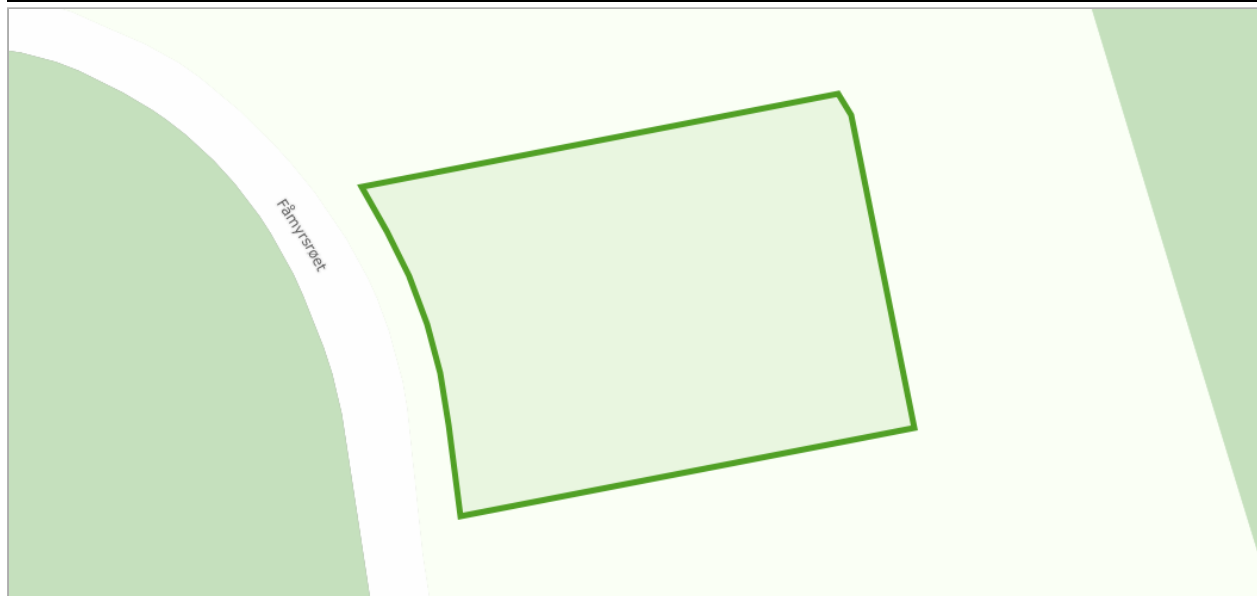
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Konstruert	Impediment	Ikke tresatt

FKB-arealbruk

Kilde	Geovekst	Versjon	31.12.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykket egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
anleggsomraade

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

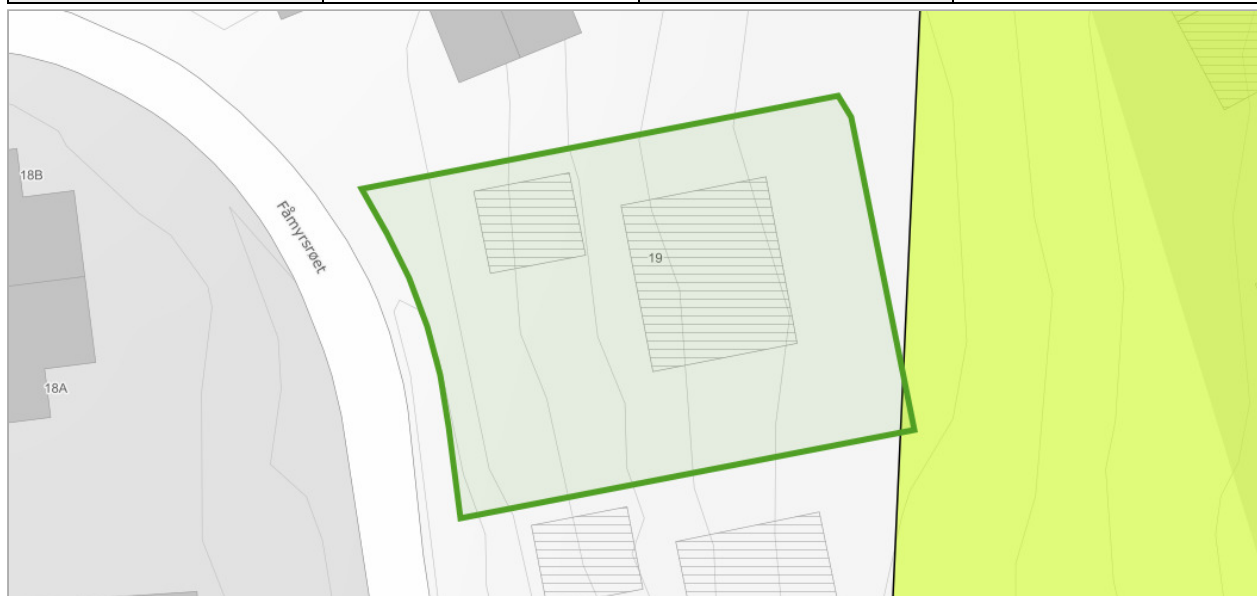
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Breeelvavsetning

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Breeelvavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	01.01.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

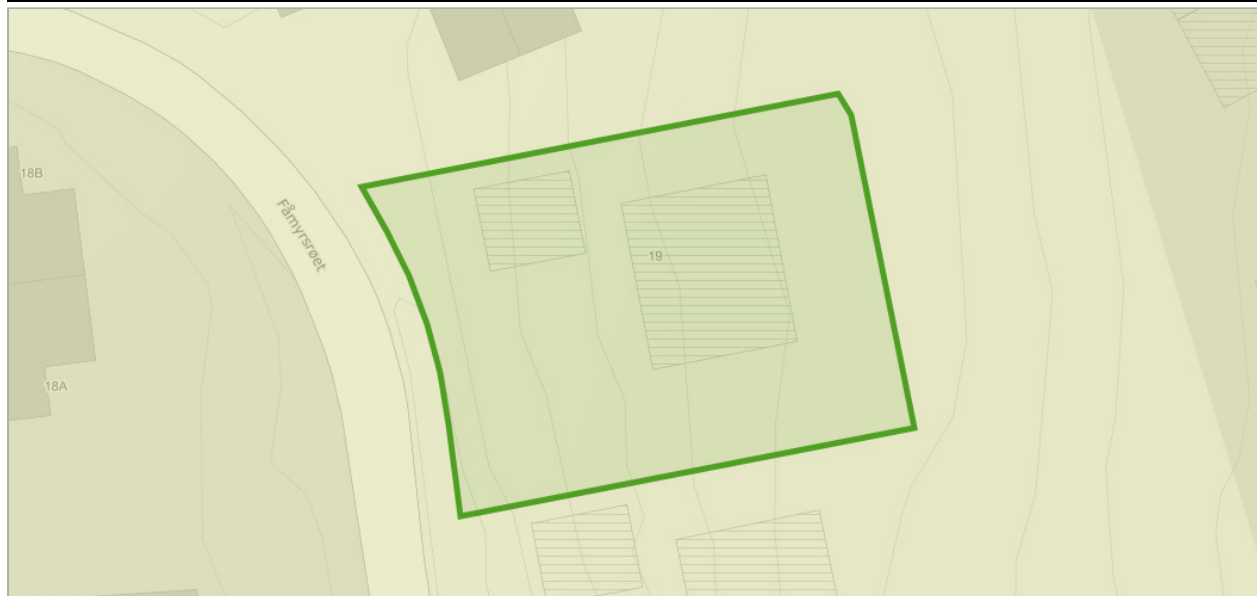
Mulighet for marin leire
Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasseytype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	01.01.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

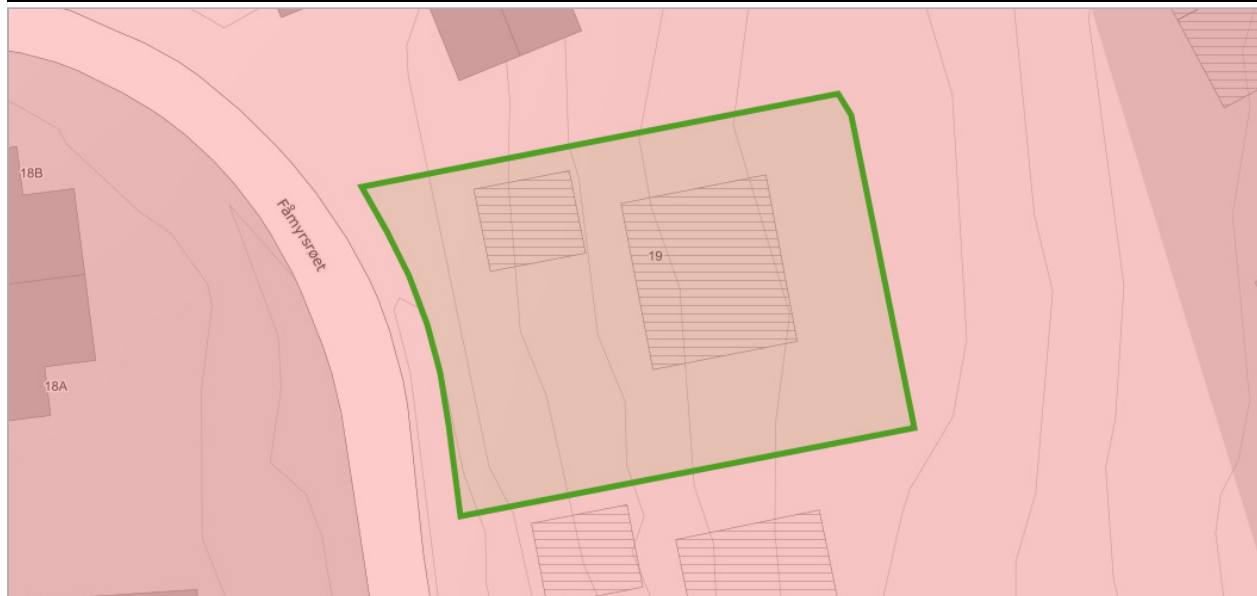
Radon aktsomhetsområde
 Moderat til lav
 Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	01.01.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

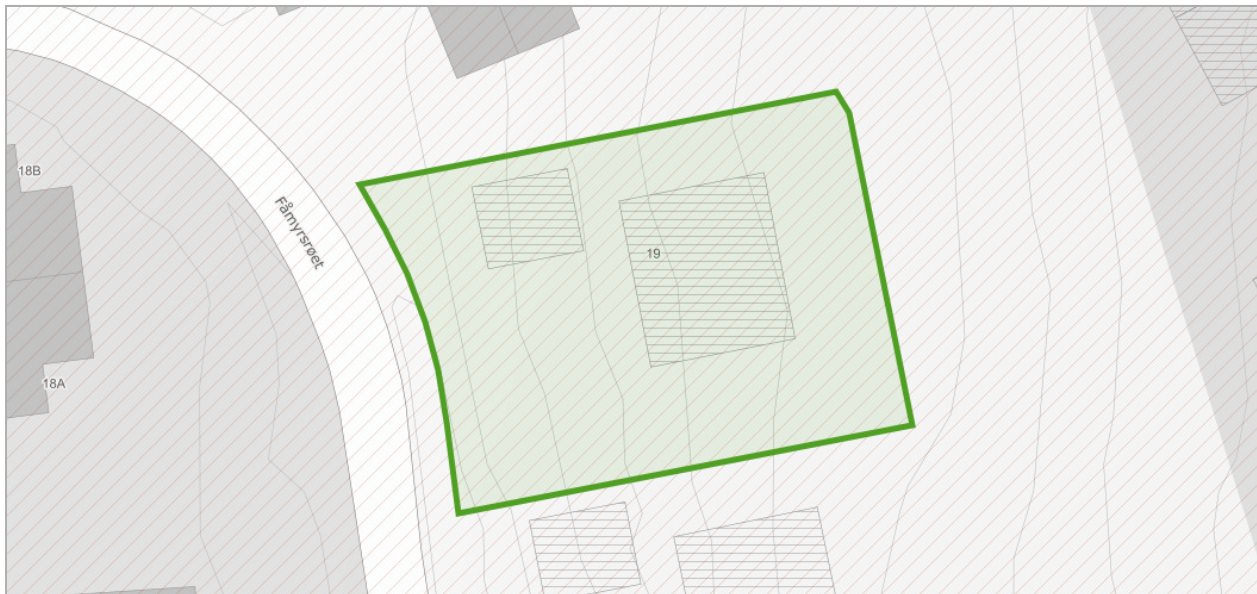
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0686	Rustad	401	0.495161536034909

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	02.01.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

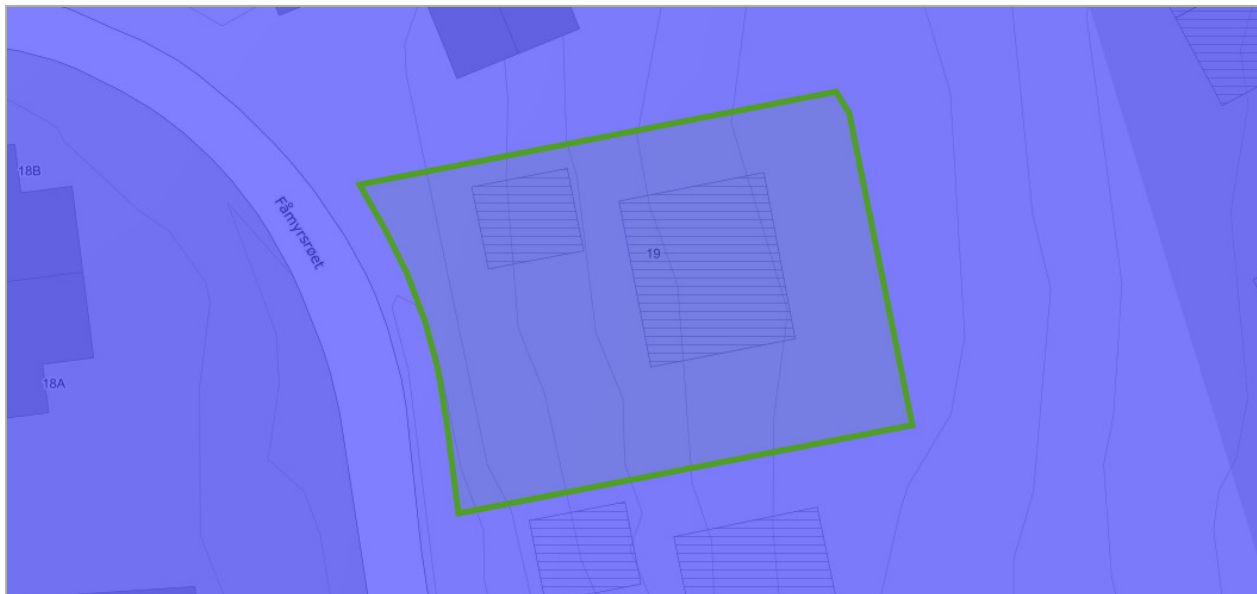


Delfelt vannkraft

Delfelt navn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.01.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Leira



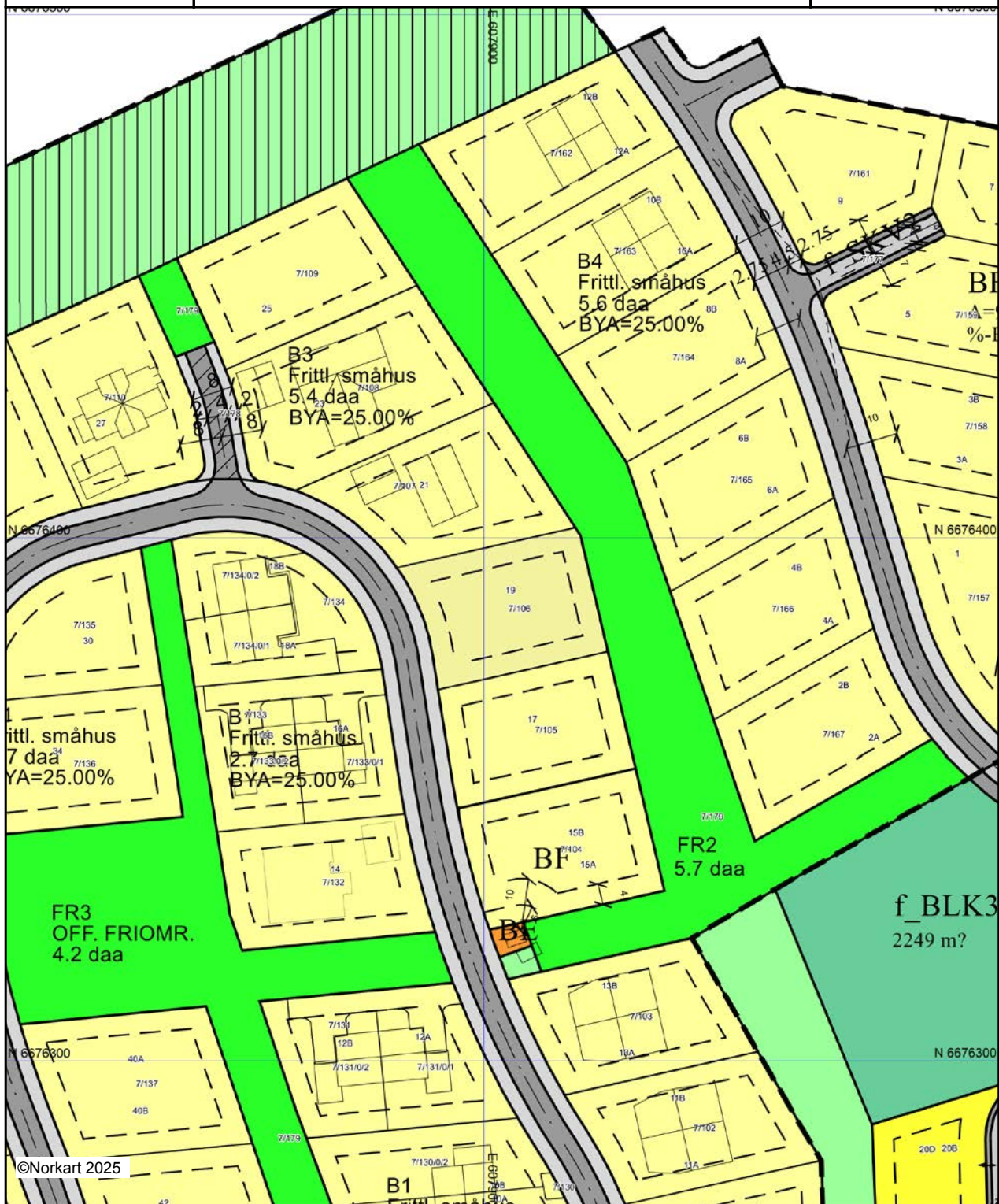
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/106
Adresse: Fåmyrsrøet 19
Dato: 02.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Friområder
-  Parkbelte i industristøk
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Grønnstruktur
-  Turdrag

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 02.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	106	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fåmyrsrøet 19, 2030 NANNESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2018-2035		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.05.2019		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf		
Delarealer	Delareal	816 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	816 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Framtidig	
	Områdenavn	B19	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	99-22
Navn	Fåmyrsrøet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/2709/Reguleringsbestemmelser%2C%20sist%20revidert%2014.11.2022.pdf
Delarealer	Delareal 816 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B3

 NANNESTAD KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JplD: 25/751		
Ansvarlig søker: Lars Endre Jensen Fåmyrsrøet 19 2030 NANNESTAD		Tiltakshaver: Lars Endre Jensen Fåmyrsrøet 19 2030 NANNESTAD		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Fåmyrsrøet 19		Gårdsnr. 7	Bruksnr. 106	Festenr. Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art oppføring av enebolig med hybel				
Vedtaksdato	SaksID	Delegert saksnr		
09.01.2025	21/6005			
Dato for søknad om ferdigattest:		06.01.2025		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).				
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Firma med ansvarsrett (tømrer) har gått konkurs i denne byggesaken. Prosjektet har ikke blitt håndtert slik bygningsmyndigheten ønsker. - Huseier har engasjert takstmann og entreprenører for å få et tilfredsstillende bygg. Huseier har selv måtte innhente FDV-dokumentasjon (det som var mulig å innhente). - Bygningsmyndigheten har akseptert at huseier søker om ferdigattest. Det er noen mindre mangler i dokumentasjonen til bygningsmyndigheten, men disse er av en slik karakter at dette kan aksepteres. - Bygningsmyndigheten er informert om utbedringsarbeider, og har ingen betenkeligheter med å utstede ferdigattest i denne saken.				
Sted	Dato	Underskrift		
Nannestad	09.01.2025	Knut-Arild Johansen byggesaksbehandler <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 **PLUS**

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

HELP
Rett 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 renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fåmyrsrøet 19
2030 NANNESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off

Telefon: 975 26 138
E-post: eirik.off@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre