

An aerial photograph of a small farm. On the left is a white two-story house with a dark tiled roof and a balcony. To the right are several red buildings, including a large barn with white doors and a smaller structure with a corrugated metal roof. The farm is surrounded by a lush green forest under a blue sky with scattered white clouds.

aktiv.

Storbråtagutua 3 og 16, 2080 EIDSVOLL

**Småbruk med 2 to bolighus- låve/
uthus/garasje og hønsehus i
solrike omgivelser. Nydelig
eiendom med mange muligheter!**



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

Kristina Birkeland

Mobil 911 02 784

E-post kristina.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Omkostn.: Kr 111 350,-
Total ink omk.: Kr 4 511 350,-
Selger: Tom Willy Andersen
Synnøve Ringdalen

Andersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 256/461 kvm
Tomtstr.: 11627 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 7
Gnr. 25, bnr. 31
Oppdragsnr.: 1206250041

Velkommen!

Velkommen til Storbråten Mellom i Gullverket.

En idyllisk eiendom med landlig sjarm bestående av hovedhus, veslestue, låve/uthus/garasje og hønsehus. Eiendommen har solceller, automatisk nødstrømsaggregat og elbil lader.

Hovedhuset har en spennende planløsning over to plan og består blant annet av romslig kjøkken fra 2015, flere stuer, nyere bad, toalett og separat vaskerom. Boligen har to soverom. Boligen er antatt oppført tidlig 1900- tallet med tilbygg fra 1992. Her kan du oppleve småbruksdrømmen og leve i et naturrikt område med flotte tur- og friområder. Boligen er stedvis oppgradert de siste 13 år, men noe arbeid gjenstår og oppgradering/ modernisering må påregnes.

Veslestua har ukjent byggeår og må totalrenoveres

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	79
Energiattest	83
Nabolagsprofil	84
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 256 m²

BRA - e: 205 m²

BRA totalt: 461 m²

TBA: 92 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 145 m² Entré/gang med trapp, kjøkken, stue, tv-stue, mellomgang, bod 1, toalettrom, vaskerom, teknisk bod, bod 2, bad og soverom 2.

2. etasje

BRA-i: 63 m² Kontor/loftstue 1, soverom 1 og loftstue 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 m² Veranda og terrasse.

2. etasje

25 m² Terrasse og balkong.

GARASJE/UTHUS:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 187 m² Driftsbygning/stall

BRA-e: 18 m² Hønsehus

Veslestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Entré, kjøkken, stue, bad og soverom. Areal hentet fra tidligere verditakst.

Avvik kan forekomme.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i loftetasje fra 0.26m - 3.06m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 1.31m - 2.38m.

Loftetasjen har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Stabbur ble ikke oppmålt på befaringsdagen, grunnet lav takhøyde.

BRA-i Veslestue: 48m².

1.etasje: Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

Denne bygningen er ikke oppmålt av takstmann på befaringsdagen, men oppmåling er innhentet fra tidligere verditakst hvorav målene er oppgitt i bruttoareal. Avvik kan forkomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11627 m²

Tomtebeskrivelse

Lett skrånet tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen og noe kupert natur tomt.

Beliggenhet

Eneboligen er beliggende i Gullverket i Eidsvoll. Området er landlig og naturskjønt med flotte rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. Her finnes et stort utvalg av turstier, fiskemuligheter, badeplasser og oppkjørte skiløyper om vinteren.

Det er ca 9 km til Eidsvoll sentrum (Sundet) med flere butikker, apotek, bank, vinmonopol, kafeer, kommuneadministrasjon, jernbanestasjon, barnehager, barne- og ungdomsskole samt videregående skole.

Til Råholt er det ca 20 min med bil, hvor det finnes bl.a. et nytt kjøpesenter og et flott badeland.

Ellers er det ca 40 min med bil til Jessheim, ca 1 time med bil til Oslo og ca 40 min til Oslo Lufthavn. Det tar kun 35 min med toget fra Eidsvoll togstasjon og inn til Oslo.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Knausen Fus barnehage, ca 10min med bil

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig over to plan oppført i ca 1900 og tilbygg oppført i 1992. Huset har saltak tekket med takstein, deler i støpt fundament til grunn, grunnmur i gråstein. Deler med laftømmer som er kledd med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

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

Loftvegger: Malt/lakkert trepanel.

Lofttak/himlinger: Beiset/malt trepanel.

Loftgulv: Parkett, laminat og lakkert furu.

1.etasje vegger: Malte MDF plater, fliser, malt tapet, malte tømmervegger.

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

1.etasje gulv: Malt/lakkert furu, laminat, vinylbelegg og fliser.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshavere opplyser om:

- Lagt vannbåren varme i 1.etasje i 2021.
- Montert nytt kjøkken i 2014
- Langt nytt gulv, vegger og tak/himlinger i boder, toalettrom og soverom i 1.etasje i 2021
- Nytt bad og vaskerom i 2021
- Alt arbeid med membraner, fliser etc ble utført av Dasilva. Takplater og baderomsplater vaskerom utført som egeninnsats.
- Gulvene på bad og vaskerom er støpt på nytt av Dasilva
- Alt røropplegg og avløp ble lagt opp nytt 2021
- Gulvene på kjøkken, kammers og TV stue opp er rettet opp Dette var gulver fra slutten av 1800 tallet
- Har lagt opp mye selv, jobber med strømaggregater, men er ikke utdannet elektriker. Bestilte en el-sjekk da elektrikeren var her, synes den var litt overfladisk, skal be om en grundig gjennomgang
- El bil lader i garasjen, arbeid utført av Tekoda Elektro AS
- Ble utført omfattende arbeid på taket på vestsiden. Ny , takpapp sløyfer og lekter.

Stein ble lagt opp igjen.. Veranda over inngangen ble bygd opp på nytt Nord veggen ble tilleggsisolert og montert vindtettplater. Gulv på veranda sørsiden ble rettet opp, da denne hadde fall på 5 cm innover.

Veslestue på ett plan oppført i ukjent år, huset har saltak tekket med takstein, antatt støpt fundament til grunn, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater. 1.etasje: Entré, kjøkken, stue, bad og soverom. Det er ikke satt tilstandsgrad på veslestue, huset er i dårlig forfatning og har ikke noen særlig teknisk verdi. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Driftsbygning/fjøs over to plan oppført i 1994, byggingen har saltak tekket med metallplater, ringmur lettklinkerbetong, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel.

Loftetasje: Kontor og lagerrom.

1.etasje: Garasje plass og verksted.

Underetasje: Gjødsekkjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på driftsbygning/stall. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om at gulvet mellom garasje og fjøs var så dårlig så det falt ned, har der carport for traktoren.

Hønsehus oppført i ukjent år:

1.etasje: Rom for lagring/hønsehus.

Kjelleretasje: Rom for lagring.

Det er ikke satt tilstandsgrad på hønsehus. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Alt arbeid med membraner, fliser etc ble utført av Dasilva. Takplater og baderomsplater vaskerom utført som egeninnsats.
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Dasilva Bad Flis

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Gulvene på bad og vaskerom er støpt på nytt av Dasilva

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

- Alt røropplegg og avløp ble lagt opp nytt 2021
- Ja, kun av faglært

- E og H rørleggerbedrift AS

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

- Gulvene på kjøkken, kammers og TV stue opp er rettet opp Dette var gulver fra slutten av 1800 tallet

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

- Vi har tatt noen mus, siste år 5 stk, tror det problemet ble løst i år. Hele østveggen er tettet med vindtett og ny panel.

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

- Har lagt opp mye selv, jobber med strømaggregater, men er ikke utdannet elektriker. Bestilte en el-sjekk da elektriker var her, synes den var litt overfladisk, skal be om en grundig gjennomgang
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Boligelektrikeren AS

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- El bil lader i garasjen, arbeid utført av Tekoda Elektro AS

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

- Ble utført omfattende arbeid på taket på vestsiden. Ny , takpapp sløyfer og lekter. Stein ble lagt opp igjen.. Veranda over inngangen ble bygd opp på nytt Nord veggen ble tilleggsisolert og montert vindtettplater. Gulv på veranda sørsiden ble rettet opp, da denne hadde fall på 5 cm innover.
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

- Vi har gjerdeplikt mot utmark, fortiden grenser vi ikke mot utmark

Er det foretatt radonmåling?

- Radongodkjent 2015

Radonmåling

- Kjøkken bq/m 34 Årsmiddelverdi 32 Stue bq/m 54 Årsverdig 51

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Tror ikke det foreligger ferdigattest

Viser til selgers egenerklæringsskjema. Dette følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Innhold

BRA-i enebolig: 208m².

Loftetasje: Kontor/loftstue 1, soverom 1 og loftstue 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, kjøkken, stue, tv-stue, mellomgang, bod 1, toalettrom, vaskerom, teknisk bod, bod 2, bad og soverom 2.

BRA-i Veslestue: 48m².

1.etasje: Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

Denne bygningen er ikke oppmålt av takstmann på befaringsdagen, men oppmåling er innhentet fra tidligere verditakst hvorav målene er oppgitt i bruttoareal. Avvik kan forekomme.

Standard

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Loftetasje: Kontor/loftstue 1, soverom 1 og loftstue 2 (hems).

1.etasje: Entré/gang med trapp, kjøkken, stue, tv-stue, mellomgang, bod 1, toalettrom, teknisk bod, bod 2, og soverom 2.

Vegger, tak/himlinger i boligen fremstår i normalt grei stand, det er små merker etter gamle veggfester og bilder som er å forvente utifra alder og bruk og vegger i stue har noe bruksslitasje. TG2

Furugulvet i 1.etasje har stedvis små knirk og slitemerker på overflaten. TG2

Parkettgulv, laminatgulv og vinylbelegg fremstår i normalt grei stand. TG1

Trapp opp til loftetasjen i entre har bruksslitasje, stedvis knirk på enkelte trinn og er noe bratt. TG2

Trapp opp til loftetasje i stue har bruksslitasje og stedvis knirk på enkelte trinn. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue og i entre på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger på kjøkken og tv-stue i 1.etasje.

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 hvordan boligen ser ut i dag.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i ca 1900 og

landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for veslestue, Stabbur og hønsehus.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på vegg siden i trapp opp til loftetasje og trapp til loftetasjen er bratt der det også mangler noe rekkverk.

Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Gulvene på bad og vaskerom er støpt på nytt av Dasilva.
- Vi har tatt noen mus, siste år 5 stk, tror det problemet ble løst i år. Hele østveggen er tettet med vindtett og ny panel.
- Vi har gjerdeplikt mot utmark, fortiden grenser vi ikke mot utmark
- Radongodkjent 2015, Kjøkken bq/m 34 Årsmiddelverdi 32 Stue bq/m 54 Årsverdig 51

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

Forhold som har fått TG2:

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

Det er noe sprekke på grunnmur på gavelside, TG2 men ellers fremstår grunnmur i normalt grei stand.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. TG2

1.3 Terrengforhold

Lett skrånet terreng og flatt terreng med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

2.1 Yttervegger

Ytterkledning har litt tørrsprekker, noe svertesopp og har ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Ytterkledning stedvis er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

3.1 Vinduer og ytterdører

Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vinduer har behov for vask, behandling og vedlikehold.

Det er ikke tilstrekkelig dagslysinfall fra vinduer på soverom i 1.etasje.

Eldre dør subber litt i karm har bruksslitasje og har passert mer halvparten av sin

forventet levetid. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Da undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, kun fra krypeloft.

Grunnet skjevheter og synlige nedbøyninger utvendig kan det være store avvik i undertaket som ikke var synlig på befaringsdagen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er riss og sprekker i brannmur. TG2

Det mangler fuger rundt fliser/stein utenpå elementskorstein i tilbygget. TG2

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det ser ikke ut til at yttertaket har tilstrekkelig ventilering. TG2

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse loftetasje:

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 100cm på oppførings tidspunktet.

Det er noe tørrsprekker på terrassebord og terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Rekkverk har behov for vask og behandling. Hjemmelshaver opplyser om at det skal vaskes og males før salg.

Det ble målt ett motfall på 5mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Balkong loftetasje:

Det er noe tørrsprekker på terrassebord og terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det ble målt ett motfall på 3mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Veranda 1.etasje:

Det er noe tørrsprekker på terrassebord og terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det skal males før salg. Terrasse/svalgang 1.etasje:

Det er avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det er mye svertesopp under terrassen, dette anbefales å få vasket. TG2 Understøtter er ikke festet tilstrekkelig til terrassen. TG2

Det mangler håndrekke i alle trappeløp utvendig.

7.1.2 Vaskerom Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt til 16mm, men kravet er 25mm.

7.2.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

10.5 Ventilasjon

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

Forhold som har fått TG3:

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det ble avdekket noe nedbøyninger ved mønepanne. TG2 Avviket kan være av større omfang og ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2

Det mangler noen trinn på takstigen. TG2. Det er råteskade på ene del av bjelkelaget på to steder på gavlvegg og noe fukt inntegning i vindskier. TG3

Det mangler takrenne på baksiden av boligen. TG3 Det anbefales å få montert i nær fremtid.

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

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

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Eier opplyser følgende:

Den 17.juni blir luftehatt montert.

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.

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Hvitevarer utover dette medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Eier opplyser at de benytter fibernett fra Telenor. Ny eier tegner eget abonnement.

Parkering

På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

5385619

Radonmåling

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

Selger har foretatt radonmåling i 2015.

Radongodkjent 2015, Kjøkken bq/m 34 Årsmiddelverdi 32 Stue bq/m 54 Årsverdig 51

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

Diverse

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Energi**Oppvarming**

Eneboligen blir oppvarmet av vannbåren varme på kjøkken, tv-stue, mellomgang, boder, toalettrom, bad i 1.etasje. Peisovn på kjøkken og

stue i 1.etasje. Panelovn på enkelte rom.

Sikringsskap plassert på vegg i teknisk rom i 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

- 22 fordelingskurser.

Boliginstallasjonen er tilkoblet til 27 solcellepaneler, Model: Growatt MID 12KTL3-XL
merkeeffekt: 15,60 KW.

Installert automatsikring 3P C40 (kurs 22).

Eier opplyser at at solcelleanlegget er leaset, kostnad kr, 1764,50 pr måned.

Når det leases, har vi 20års garanti. Løses det inn er det bare 10års garanti.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 400 000

Kommunale avgifter

Kr 14 492

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, eiendomsskatt, tilsynsgebyr mindre avløpsanlegg, minirens (årlig), 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.

Serviceavtale for minirensanlegg tilkommer. Eier opplyser at de betaler 4160,- pr. år. pr. 2025.

Eiendomsskatt

Kr 5 255

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 255. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 927 891

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 711 564

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, brøyting, innvendig/utvendig vedlikehold, vedlikehold/ oppgradering av private anlegg, 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 25, bruksnummer 7 i Eidsvoll kommune. Gårdsnummer 25, bruksnummer 31 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/25/7:

22.06.1954 - Dokumentnr: 1864 - Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1954 - Dokumentnr: 904106 - Elektriske kraftlinjer

08.11.2022 - Dokumentnr: 1269729 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:25 Bnr:6
(bestemmelsen gir vegrett til eiendom gnr. 25 bnr. 6 over eiendom Storbråtagutua 3 og 16)

15.07.1916 - Dokumentnr: 900045 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:2

02.08.1939 - Dokumentnr: 1374 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:10

29.12.1955 - Dokumentnr: 4274 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:15

17.07.1963 - Dokumentnr: 2620 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:17

14.02.1967 - Dokumentnr: 738 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:22

14.02.1967 - Dokumentnr: 739 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:23

14.02.1967 - Dokumentnr: 740 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:24

14.02.1967 - Dokumentnr: 741 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:25

14.02.1967 - Dokumentnr: 742 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:26

02.05.1967 - Dokumentnr: 2072 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0237 Gnr:25 Bnr:27

02.05.1967 - Dokumentnr: 2073 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:28

02.05.1967 - Dokumentnr: 2074 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:29

02.05.1967 - Dokumentnr: 2075 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:30

02.05.1967 - Dokumentnr: 2076 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:31

13.05.1967 - Dokumentnr: 2272 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:32

28.10.2004 - Dokumentnr: 13309 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:43

01.01.2020 - Dokumentnr: 1919858 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:25 Bnr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 221232 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:25 Bnr:7

28.07.2005 - Dokumentnr: 115110 - Bestemmelse om gjerde
Gjerdeplikt i parsellens østgrense, mot utmark, 21m

02.05.1967 - Dokumentnr: 2076 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:7
30.06.2005 - Dokumentnr: 107857 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0237 Gnr:25 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 1726967 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:25 Bnr:31

01.01.2024 - Dokumentnr: 222593 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3035 Gnr:25 Bnr:31

3240/25/31:

22.06.1954 - Dokumentnr: 1864 - Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

(Eiendom 25/7 avstr til Eidsvoll komm. elektrisitetsverk stolpefester for høyspent kraftledning til Storbråten Sag Trafo nr. 113. Eieren forpliket seg til ikke å ha skog nærmere linjen enn 4 m. eller bebyggelse nærmere enn 10 meter)

24.08.1954 - Dokumentnr: 904106 - Elektriske kraftlinjer

08.11.2022 - Dokumentnr: 1269729 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:25 Bnr:6

15.07.1916 - Dokumentnr: 900045 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:25 Bnr:2

02.08.1939 - Dokumentnr: 1374 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3240 Gnr:25 Bnr:10

29.12.1955 - Dokumentnr: 4274 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3240 Gnr:25 Bnr:15

17.07.1963 - Dokumentnr: 2620 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3240 Gnr:25 Bnr:17

14.02.1967 - Dokumentnr: 738 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3240 Gnr:25 Bnr:22

14.02.1967 - Dokumentnr: 739 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3240 Gnr:25 Bnr:23

14.02.1967 - Dokumentnr: 740 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3240 Gnr:25 Bnr:24

14.02.1967 - Dokumentnr: 741 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:25

14.02.1967 - Dokumentnr: 742 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:26

02.05.1967 - Dokumentnr: 2072 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0237 Gnr:25 Bnr:27

02.05.1967 - Dokumentnr: 2073 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:28

02.05.1967 - Dokumentnr: 2074 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:29

02.05.1967 - Dokumentnr: 2075 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:30

02.05.1967 - Dokumentnr: 2076 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:31

13.05.1967 - Dokumentnr: 2272 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:32

28.10.2004 - Dokumentnr: 13309 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:43

01.01.2020 - Dokumentnr: 1919858 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:25 Bnr:7
01.01.2024 - Dokumentnr: 221232 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:25 Bnr:7

28.07.2005 - Dokumentnr: 115110 - Bestemmelse om gjerde
Gjerdeplikt i parsellens østgrense, mot utmark, 21m

02.05.1967 - Dokumentnr: 2076 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3240 Gnr:25 Bnr:7

30.06.2005 - Dokumentnr: 107857 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0237 Gnr:25 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 1726967 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:25 Bnr:31

01.01.2024 - Dokumentnr: 222593 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:25 Bnr:31

Kopi av tinglyste bestemmelser kan fås fra megler ved forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Følgende foreligger:

- Byggetillatelse tilbygg/m innlegging av vannklosett søkt 27.02.92. Godkjente tegninger fasade og innvendig bolig datert 12.07.92 og 16.07.92. (vedlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk).
- Byggetillatelse stabburd med tilhørende tegninger datert 03.11.92.
- Melding om tilbygg stall datert 07.09.95.

Ovennevnte følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Det er mottatt byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk:

Det som avviker fra opprinnelige byggetegninger, er entré ved tidligere kjølerom er nå en utvidet gang med adkomst til en bod 1, toalettrom, teknisk rom, bod 2, bad og soverom.

Og det er ikke tilstrekkelig dagslysinfall fra vindu på soverom i 1.etasje.

Hems i tilbygg over stue er bygget på andre siden av rommet med tilfølgende trapp. Vedlagte tegninger viser tenkt løsning.

De to godkjente soverommene er i følge tegninger plassert i loftsetasjen.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet privat vann og avløpsanlegg.

Tilkomst via privat veg.

Kommunen opplyser at det ble gitt utslippstillatelse, og bygget nytt minirensanlegg i 2017.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert som LNFR-areal, spredt boligbebyggelse - nåværende

Delareal 7 540 m

Arealbruk Lnfr- Spredt boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavna_LSB

Gbnr. 25/31 er i matrikkelen vist med et areal på 4088 m²

Samme planstatus som 25/31.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av

egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

110 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

111 350 (Omkostninger totalt)
127 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
130 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 511 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 527 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 530 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 111 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Gjør oppmerksom på at forsikringen gjelder gnr. 25 og bnr. 7.

Forsikringen gjelder ikke for tilleggstomt med gnr. 25 bnr. 31.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kristina Birkeland

Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

kristina.birkeland@aktiv.no

Tlf: 911 02 784

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22

2070 Råholt

Tlf: 639 30 000

Salgsoppgavedato

16.06.2025





























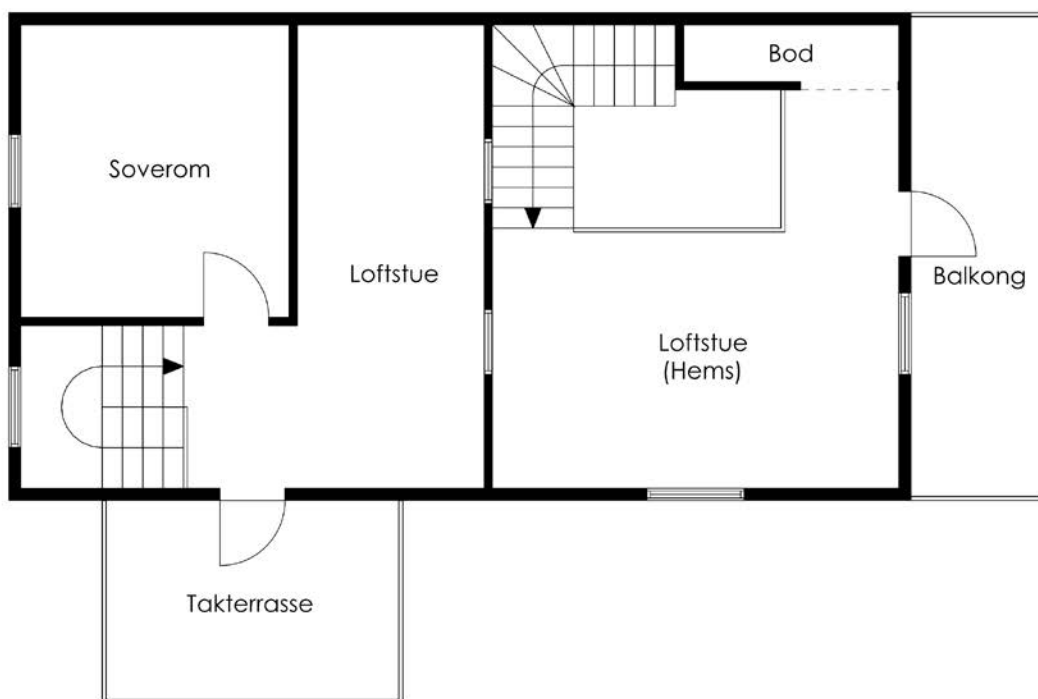












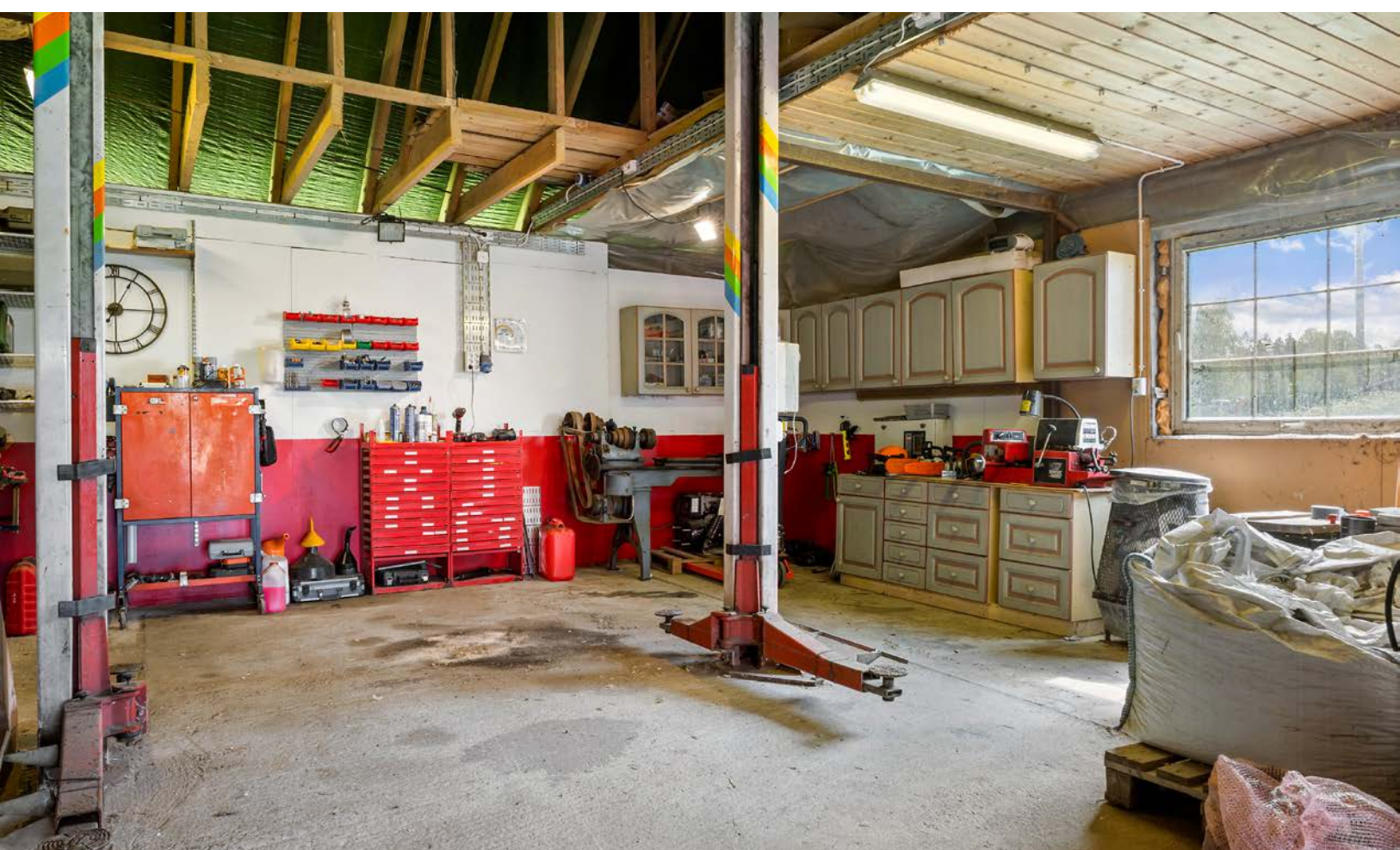
skruv



skruv



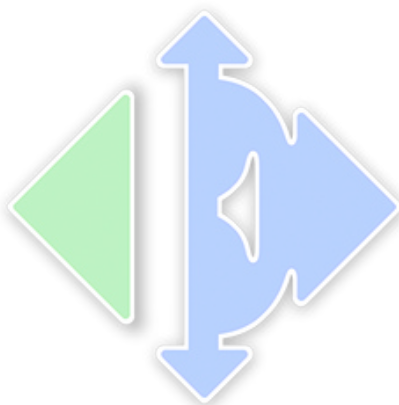




Vedlegg



Enebolig
Storbråtagutua 3
2080 Eidsvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 15/06/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte 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:25, Bnr: 7 og 31
Hjemmelshaver:	Tom Willy Andersen og Synnøve Ringdalen Andersen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	7 539,6 m2 + 4 088,1 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Privat
Avløp:	Privat minirensanlegg
Regulering:	LNRF
Offentl. avg. pr. år:	Kr 13 196,36 i 2024
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	ca 1900

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

19.05.2025

Oppholdsvær/sol og 17 plussgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

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

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, 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 bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

Oppdragsgiver:

Tom Willy Andersen og Synnøve Ringdalen Andersen

Tilstede under befaringen:

Tom Willy Andersen og Synnøve Ringdalen Andersen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen og noe kupert natur tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over to plan oppført i ca 1900 og tilbygg oppført i 1992. Huset har saltak tekket med takstein, deler i støpt fundament til grunn, grunnmur i gråstein. Deler med laftømmer som er kledd med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt, men det ble avdekket noe råteskade i bjelkelaget under vindskier. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av vannbåren varme på kjøkken, tv-stue, mellomgang, boder, toalettrom, bad i 1.etasje. Peisovn på kjøkken og stue i 1.etasje. Panelovn på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 19.05.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 20.05.2025
- Byggetegninger fra flere årganger
- Egenerklæringsskjema 28.007.2025 og 27.05.2025
- Samsvarserklæring utført av TEKODA ELEKTRO AS 07.08.2023
- FDVer og bildedokumentasjon på utført arbeider på bad og vaskerom fra 2021 (Boligmappa).
- Radonrapport 10.10.2014.

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

Loftvegger: Malt/lakkert trepanel.

Lofttak/himlinger: Beiset/malt trepanel.

Loftgulv: Parkett, laminat og lakkert furu.

1.etasje vegger: Malte MDF plater, fliser, malt tapet, malte tømmervegger.

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

1.etasje gulv: Malt/lakkert furu, laminat, vinylbelegg og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Loftetasje: Kontor/loftstue 1, soverom 1 og loftstue 2 (hems).

1.etasje: Entré/gang med trapp, kjøkken, stue, tv-stue, mellomgang, bod 1, toalettrom, teknisk bod, bod 2, og soverom 2.

Vegger, tak/himlinger i boligen fremstår i normalt grei stand, det er små merker etter gamle veggfester og bilder som er å forvente utifra alder og bruk og vegger i stue har noe bruksslitasje. TG2

Furugulvet i 1.etasje har stedvis små knirk og slitemerker på overflaten. TG2

Parkettgulv, laminatgulv og vinylbelegg fremstår i normalt grei stand. TG1

Trapp opp til loftetasjen i entre har bruksslitasje, stedvis knirk på enkelte trinn og er noe bratt. TG2

Trapp opp til loftetasje i stue har bruksslitasje og stedvis knirk på enkelte trinn. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue og i entre på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger på kjøkken og tv-stue i 1.etasje.

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

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

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakking/maling av tregulv er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

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

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl og belegg er 15 - 35 år.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshavere opplyser om:

- Lagt vannbåren varme i 1.etasje i 2021.
- Montert nytt kjøkken i 2014
- Langt nytt gulv, vegger og tak/himlinger i boder, toalettrom og soverom i 1.etasje i 2021
- Nytt bad og vaskerom i 2021
- Alt arbeid med membraner, fliser etc ble utført av Dasilva. Takplater og baderomsplater vaskerom utført som egeninnsats.
- Gulvene på bad og vaskerom er støpt på nytt av Dasilva
- Alt røropplegg og avløp ble lagt opp nytt 2021
- Gulvene på kjøkken, kammers og TV stue opp er rettet opp Dette var gulver fra slutten av 1800 tallet
- Har lagt opp mye selv, jobber med strømaggregater, men er ikke utdannet elektriker. Bestilte en el-sjekk da elektrikeren var her, synes den var litt overfladisk, skal be om en grundig gjennomgang
- El bil lader i garasjen, arbeid utført av Tekoda Elektro AS
- Ble utført omfattende arbeid på taket på vestsiden. Ny , takpapp sløyfer og lekter. Stein ble lagt opp igjen.. Veranda over inngangen ble bygd opp på nytt Nord veggen ble tilleggsisolert og monterte vindtettplater. Gulv på veranda sørsiden ble rettet opp, da denne hadde fall på 5 cm innover.

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
Loftetasje	63			25		
1.etasje	145			67		
SUM BYGNING	208	0	0	92		
SUM BRA	208					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Driftsbygning/stall		187				
Hønsehus		18				
Veslestue	48					
SUM BYGNING	48	205	0			
SUM BRA	253					

BRA-i:

Enebolig: 208m2.

Loftetasje: Kontor/loftstue 1, soverom 1 og loftstue 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, kjøkken, stue, tv-stue, mellomgang, bod 1, toalettrom, vaskerom, teknisk bod, bod 2, bad og soverom 2.

Veslestue: 48m2.

1.etasje: Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

BRA-e:

205m2.

Driftsbygning/stall.

Hønsehus.

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-av-bygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i enebolig: 208m².

Loftetasje: Kontor/loftstue 1, soverom 1 og loftstue 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, kjøkken, stue, tv-stue, mellomgang, bod 1, toalettrom, vaskerom, teknisk bod, bod 2, bad og soverom 2.

BRA-i Veslestue: 48m².

1.etasje: Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

Denne bygningen er ikke oppmålt av takstmann på befaringsdagen, men oppmåling er innhentet fra tidligere verditakst hvorav målene er oppgitt i bruttoareal.

Avvik kan forkomme.

BRA-e: 205m².

Driftsbygning/stall.

Hønsehus.

Disse bygningene er ikke oppmålt av takstmann på befaringsdagen, men oppmåling er innhentet fra tidligere verditakst hvorav målene er oppgitt i bruttoareal.

Bruttoarealene er delt på 1,09 for å få tilnærmet lik BRA. Avvik kan forkomme.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 461m².

Enebolig:

Loftetasje: Kontor/loftstue 1, soverom 1 og loftstue 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, kjøkken, stue, tv-stue, mellomgang, bod 1, toalettrom, vaskerom, teknisk bod, bod 2, bad og soverom 2.

Veslestue:

1.etasje: Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

Driftsbygning/stall.

Hønsehus.

TBA: 92m².

Loftetasje: Terrasse og balkong.

1.etasje: Veranda og terrasse.

P-rom enebolig: 200m².

Loftetasje: Kontor/loftstue 1, soverom 1 og loftstue 2.

1.etasje: Entré/gang med trapp, kjøkken, stue, tv-stue, mellomgang, toalettrom, vaskerom, bad og soverom 2.

S-rom enebolig: 8m².

1.etasje: Bod 1, teknisk bod og bod 2.

Målt takhøyde i loftetasje fra 0.26m - 3.06m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 1.31m - 2.38m.

Loftetaschen har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

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.

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

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

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

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

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

Parkering på eiet tomt og i driftsbygning.

Veslestue på ett plan oppført i ukjent år, huset har saltak tekket med takstein, antatt støpt fundament til grunn, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

1.etasje: Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

Det er ikke satt tilstandsgrad på veslestue, huset er i dårlig forfatning og har ikke noen særlig teknisk verdi. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Driftsbygning/fjøs over to plan oppført i 1994, byggingen har saltak tekket med metallplater, ringmur lettklinkerbetong, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel.

Lofitetasje: Kontor og lagerrom.

1.etasje: Garasjeplass og verksted.

Underetasje: Gjødelskjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på driftsbygning/stall. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om at gulvet mellom garasje og fjøs var så dårlig så det falt ned, har der carport for traktoren.

Hønsehus oppført i ukjent år:

1.etasje: Rom for lagring/hønsehus.

Kjelleretasje: Rom for lagring.

Det er ikke satt tilstandsgrad på hønsehus. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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.

15/06/2025



August Magnus

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

Grunnmur i gråstein, støpt betong og betongplater fra 1900, 1992 og 2024.

Det er noe sprekk på grunnmur på gavelside, TG2 men ellers fremstår grunnmur i normalt grei stand.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens etableringsår og man skal være oppmerksom på at de drenende massene/dreneringen er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drencrør, lik dagens byggeskikk tilsier. TG2

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

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

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

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Lett skrånet terreng og flatt terreng med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

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

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt fra 1992 og nytt panelbord på baksiden av boligen antatt isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Ytterkledning har litt tørrsprekker, noe svertesopp og har ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Ytterkledning stedvis er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det skal vaskes og males før salg.

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

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

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1980 og 1993.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og noen vinduer har behov for vask, behandling og vedlikehold.

Hjemmelshaver opplyser om at dem har malt noen vinduer etter befaringsdagen.

Det er ikke tilstrekkelig dagslysinnfall fra vinduer på soverom i 1.etasje.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 1992 eller senere.

Innvendige malte fyllingsdører fra flere åranger.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, eldre dør subber litt i karm har bruksslitasje og har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

Nyere innedører fremstår i normalt grei stand. TG1

Ytterdører fremstår i normalt grei stand. TG1

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

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 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Saltak tekket med takstein fra 1997 i følge tidligere verditakst.
 Befaring ble utført fra bakkeplan og fra innvendig i loftetasjen.
 Det ble avdekket noe nedbøyninger ved mønepanne. TG2 Avviket kan være av større omfang og ytterligere undersøkelser må gjøres.
 Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2
 Det mangler noen trinn på takstigen. TG2
 Det er råteskade på ene del av bjelkelaget på to steder på gavlvegg og noe fukt inntegning i vindskier. TG3

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt samme år som taktekingen.
 Det mangler takrenne på baksiden av boligen. TG3 Det anbefales å få montert i nær fremtid.

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



TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Yttertak tekket med takstein fra 1997 og undertak med pressering og su-plater fra flere årganger.
 Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra vegg Luke til krypeloft.
 Da undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, kun fra krypeloft.
 Grunnet skjevheter og synlige nedbøyninger utvendig kan det være store avvik i undertaket som ikke var synlig på befaringsdagen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

1 stk teglskorstein fra byggeår og 1 stk elementskorstein antatt fra 1992 er kledd med plastbelagt stål over tak.
 Det er riss og sprekker i brannmur. TG2
 Det mangler fuger rundt fliser/stien utenpå elementskorstein i tilbygget. TG2

Peisovn på kjøkken og peisovn på stue fra ukjent år.
 Peisovner fremstår i normalt grei stand. 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 betongtakstein er 30 - 60 år.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



5. Loft

TG 2 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.
 Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via vegg Luke i loftstue i tilbygget.
 Befaring ble tatt fra vegg Luke, grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv.
 Det ser ikke ut til at yttertaket har tilstrekkelig ventilering. TG2

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

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA: 92m2.

Terrasse på 11m2 med adkomst via kontor/loftstue i loftetasjen oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde 96cm.

Hjemmelshaver opplyser om at panelbord på terrassen er malt og det er monter panelbord på rekkverket. Etter befaringdagen.

Rekkverkhøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 100cm på oppførings tidspunktet.

Det er noe tørrsprekker på terrassebord og terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det ble målt ett motfall på 5mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Balkong på 14m2 med adkomst via loftstue/hems i tilbygget oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde 90cm.

Det er noe tørrsprekker på terrassebord og terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det ble målt ett motfall på 3mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Veranda på 3m2 med adkomst via mellomgang i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk.

Det er noe tørrsprekker på terrassebord og terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det skal males før salg.

Terrasse/svalgang på 64m2 med adkomst via entre, stue og soverom i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 82cm.

Det er avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det er mye svertesopp under terrassen, dette anbefales å få vasket. TG2

Understøtter er ikke festet tilstrekkelig til terrassen. TG2

Det mangler håndreke i alle trappeløp utvendig.

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

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



7. Våtrom

7.1 Vaskerom

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: Malte plater.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Vaskerom fra 2021 inneholder:

- Stål vask med ett-greps blandebatteri og underskap med malte profilerte skuffer.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, se punkt 10.1.

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

Det mangler en skuff på underskapet, hjemmelshaver opplyser om at skuffen skal monteres før salg.

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

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

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

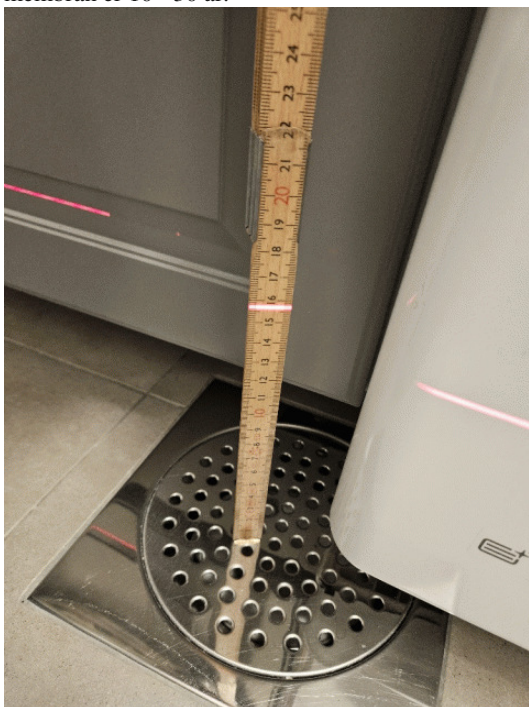
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med gulvvarme fra 2021.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt til 16mm, men kravet er 25mm.

Gulvfliser fremstår i normalt god stand.

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



TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det ble ikke foretatt hull boring, da rørgjennomføring går inn til teknisk rom og ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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

7.2 Bad

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Bad fra 2021 inneholder:

- 2 stk servanter med 2 stk ett-greps blandebatteri og servantskap med lakkerte profilerte fronter.
- Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt dusjer med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- WC med innebygd susterne.
- Elektrisk avtrekk med sensor.

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

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

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

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

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med gulvvarme fra 2021.

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

Gulvfliser fremstår i god stand uten noen vesentlige avvik. TG1

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

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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 klemrist i sluk. TG2

Sluk under badekar ble ikke inspisert, grunnet at badekaret ble ikke dratt frem på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

Merknader: Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Sluk under badekar ble ikke inspisert, grunnet at badekaret ble ikke dratt frem på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider på badet, ytterligere undersøkelser må gjøres.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken**TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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 tømmervegger og malt trepanel. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Vinylbelegg.

Kjøkken fra ca 2015 inneholder:

- Takhøy kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Heltre-benkeplate med overlimt vask i kompositt og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplate, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut(inn til krype loft).

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.

Det er ikke montert komfyrvakt, dette anbefales. TG2

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

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

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

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

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

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021
 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 ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygd sisterner på bad og på toalettrom.
- Sluk i vaskerom, teknisk rom og på bad.
- Stoppekran plassert på teknisk rom og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1
 Det er ingen synlig veggspalte på innebygde sisterner på WC på toalettrommet.
 Hjemmelshaver opplyser om at alt røropplegg i huset ble skiftet i 2021 av E & H Rørleggerbedrift AS.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Høiax Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom med sluk i gulv.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk rom ikke var ferdigstilt på befaringsdagen og derfor ikke vurdert. TGIU
 Hjemmelshaver opplyser om at gulv og vegger skal ferdigstilles før salg.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1
 Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2

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

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varmen er kun visuelt inspisert, hjemmelshavere melder ingen avvik. TG1

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

Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for reguleringsventiler 20 - 30 år.



TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av vannbåren varme på kjøkken, tv-stue, mellomgang, boder, toalettrom, bad i 1.etasje. Peisovn på kjøkken og stue i 1.etasje. Panelovn på enkelte rom.

Det det er montert en varmpumpe på stue i 1.etasje som ikke er i bruk. TGIU

Panelovner, vannbåren varme, peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, naturlig ventilering på vaskerom, toalettrom og elektrisk avtrekk på bad. Kjøkkenventilator med avtrekk til krypeloft. Se punkt 4.2 og 5.1 for avviket på krypeloftet. Hjemmelshaver opplyser om at det er bare kjøkkenventilator og bade som er ventilert over tak.

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

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble installert i flere år.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i teknisk rom i 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 22 fordelingskurser.

Boliginstallasjonen er tilkoblet til 27 solcellepaneler, Model: Growatt MID 12KTL3-XL merkeeffekt: 15,60 KW.

Installert automatsikring 3P C40 (kurs 22).

Hjemmelshavere fremlegger samsvarserklæring utført av TEKODA ELEKTRO AS 07.08.2023.

Hjemmelshaver opplyser om at det har vært el-kontroll på el-anlegget, men hjemmelshaver var ikke fornøyd med kontrollen og ønsker å ta en ny kontroll før salg.

Varmtvannsbereider er ikke koblet til en fast koblingsboks med engen servicebryter.

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av solcellepanel er ca 25 - 30 år

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

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 byggemeldt.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i ca 1900 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for veslestue, Stabbur og hønsehus.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på vegg siden i trapp opp til loftetasje og trapp til loftetasjen er bratt der det også mangler noe rekkverk.

Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Gulvene på bad og vaskerom er støpt på nytt av Dasilva.
- Vi har tatt noen mus, siste år 5 stk, tror det problemet ble løst i år. Hele østveggen er tettet med vindtett og ny panel.
- Vi har gjerdeplikt mot utmark, fortiden grenser vi ikke mot utmark
- Radongodkjent 2015, Kjøkken bq/m 34 Årsmiddelverdi 32 Stue bq/m 54 Årsverdig 51

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er noe sprekk på grunnmur på gavelside, TG2 men ellers fremstår grunnmur i normalt grei stand. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. TG2
1.3	Terrengforhold
	Lett skrånet terreng og flatt terreng med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Ytterkledning har litt tørrsprekker, noe svertesopp og har ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2 Ytterkledning stedvis er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2 Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vinduer har behov for vask, behandling og vedlikehold. Det er ikke tilstrekkelig dagslysinfall fra vinduer på soverom i 1.etasje. Eldre dør subber litt i karm har bruksslitasje og har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	Da undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, kun fra krypeloft. Grunnet skjevhet og synlige nedbøyninger utvendig kan det være store avvik i undertaket som ikke var synlig på befaringsdagen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er riss og sprekker i brannmur. TG2 Det mangler fuger rundt fliser/stein utenpå elementskorstein i tilbygget. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det ser ikke ut til at yttertaket har tilstrekkelig ventilerings. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrasse loftetasje: Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 100cm på oppførings tidspunktet. Det er noe tørrsprekker på terrassebord og terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Rekkverk har behov for vask og behandling. Hjemmelshaver opplyser om at det skal vaskes og males før salg. Det ble målt ett motfall på 5mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten. Balkong loftetasje: Det er noe tørrsprekker på terrassebord og terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det ble målt ett motfall på 3mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten. Veranda 1.etasje: Det er noe tørrsprekker på terrassebord og terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det skal males før salg. Terrasse/svalgang 1.etasje: Det er avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det er mye svertesopp under terrassen, dette anbefales å få vasket. TG2 Understøtter er ikke festet tilstrekkelig til terrassen. TG2 Det mangler håndrekke i alle trappeløp utvendig.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt til 16mm, men kravet er 25mm.
7.2.3	Bad Membran, tettesjikt og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2
10.5	Ventilasjon

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak**

Det ble avdekket noe nedbøyninger ved mønepanne. TG2 Avviket kan være av større omfang og ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Det mangler noen trinn på takstigen. TG2

Det er råteskade på ene del av bjelkelaget på to steder på gavlvegg og noe fukt inntegning i vindskier. TG3

Det mangler takrenne på baksiden av boligen. TG3 Det anbefales å få montert i nær fremtid.

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250041	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Synnøve Ringdalen Andersen	Tom Willy Andersen
Gateadresse	
Storbråtagutua 3	
Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080
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	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	5385619

Document reference: 1206250041

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt arbeid med membraner, fliser etc ble utført av Dasilva. Takplater og baderomsplater vaskerom utført som egeninnsats.
Arbeid utført av	Dasilva Bad Flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gulvene på bad og vaskerom er støpt på nytt av Dasilva
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt røropplegg og avløp ble lagt opp nytt 2021
Arbeid utført av	E og H rørleggerbedrift AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gulvene på kjøkken, kammers og TV stue opp er rettet opp Dette var gulver fra slutten av 1800 tallet
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vi har tatt noen mus, siste år 5 stk, tror det problemet ble løst i år. Hele østveggen er tettet med vindtett og ny panel.
-------------	--

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Har lagt opp mye selv, jobber med strømaggregater, men er ikke utdannet elektriker. Bestilte en el-sjekk da elektrikeren var her, synes den var litt overfladisk, skal be om en grundig gjennomgang
Arbeid utført av	Boligelektrikeren AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	El bil lader i garasjen, arbeid utført av Tekoda Elektro AS
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ble utført omfattende arbeid på taket på vestsiden. Ny , takpapp sløyfer og lekter. Stein ble lagt opp igjen.. Veranda over inngangen ble bygd opp på nytt Nord veggen ble tilleggsisolert og montert vindtettplater. Gulv på veranda sørsiden ble rettet opp, da denne hadde fall på 5 cm innover.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har gjerdeplikt mot utmark, fortiden grenser vi ikke mot utmark

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Radongodkjent 2015

21.1 Radonmåling

År

2014

Verdi

Kjøkken bq/m 34 Årsmiddelverdi 32 Stue bq/m 54 Årsverdig 51

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tror ikke det foreligger ferdigattest

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206250041

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

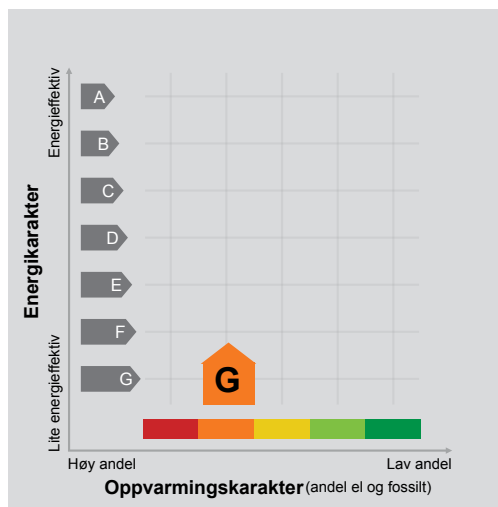
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250041

ENERGIATTEST



Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	1525958
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-130277
Dato	03.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 26 804 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 504 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	4 000 liter ved

Nabolagsprofil

Storbråtagutua 3

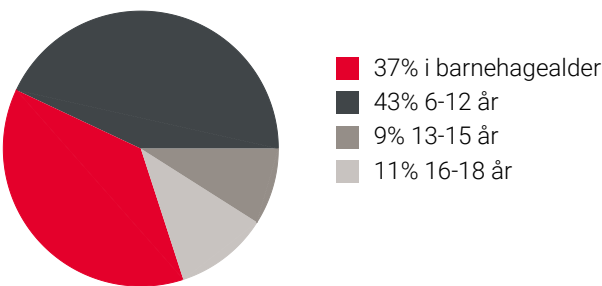
Offentlig transport

🚶 Storbråtavegen Linje 121, 442, 444	13 min 🚶 1.3 km
🚆 Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	11 min 🚆 9.5 km
✈ Oslo Gardermoen	34 min 🚆

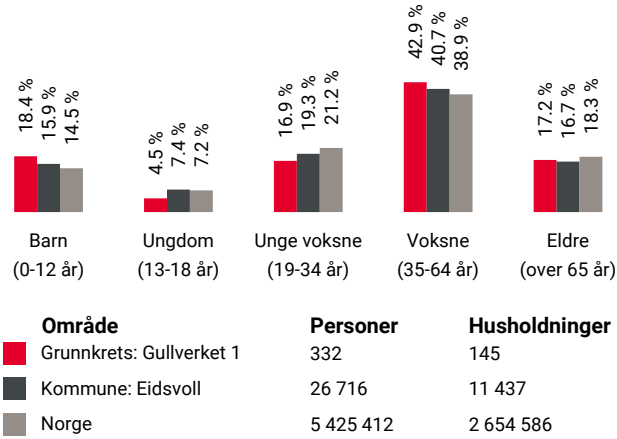
Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.) 370 elever, 21 klasser	10 min 🚶 8.6 km
Ås skole (1-7 kl.) 306 elever, 17 klasser	14 min 🚶 12 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 390 elever, 18 klasser	11 min 🚶 9 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	12 min 🚶 9.2 km
Nannestad videregående skole 950 elever	39 min 🚶 33.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

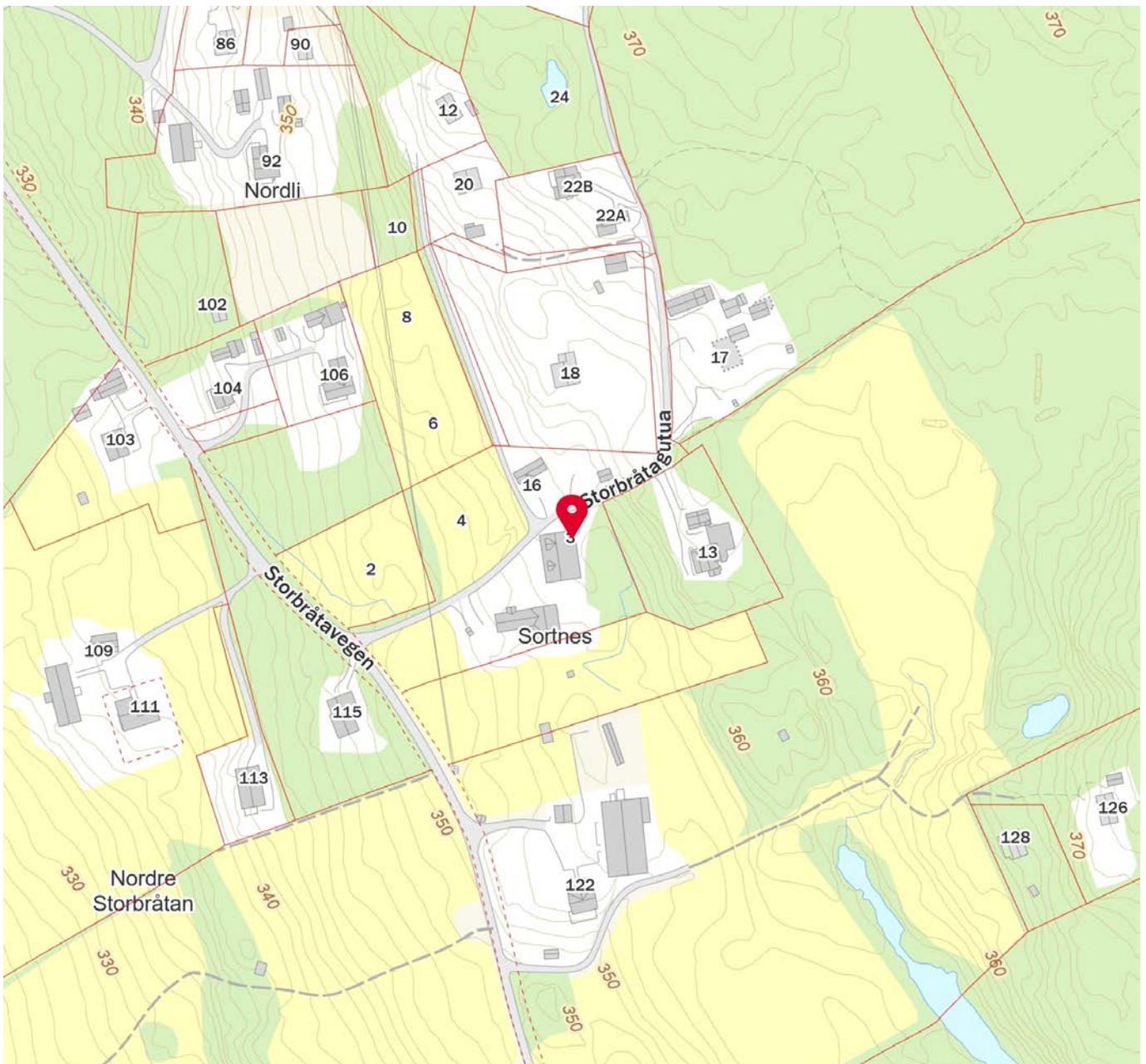
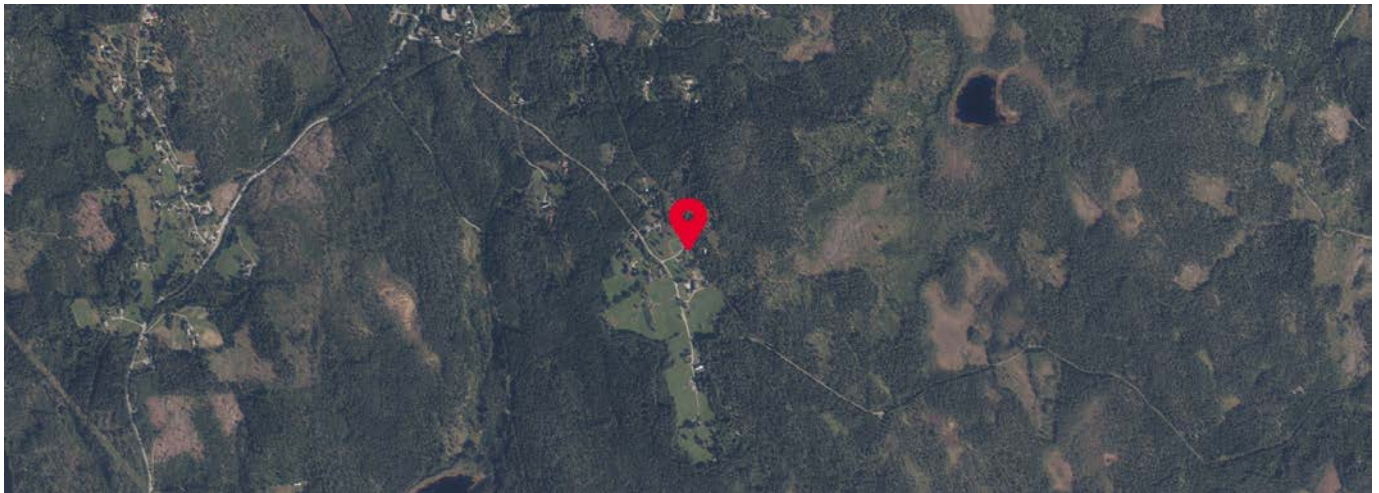
Knausen Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	10 min 🚶 8.8 km
Vilberg barnehage (1-5 år) 74 barn	11 min 🚶 9.1 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (1-5 ... 37 barn	12 min 🚶 10 km

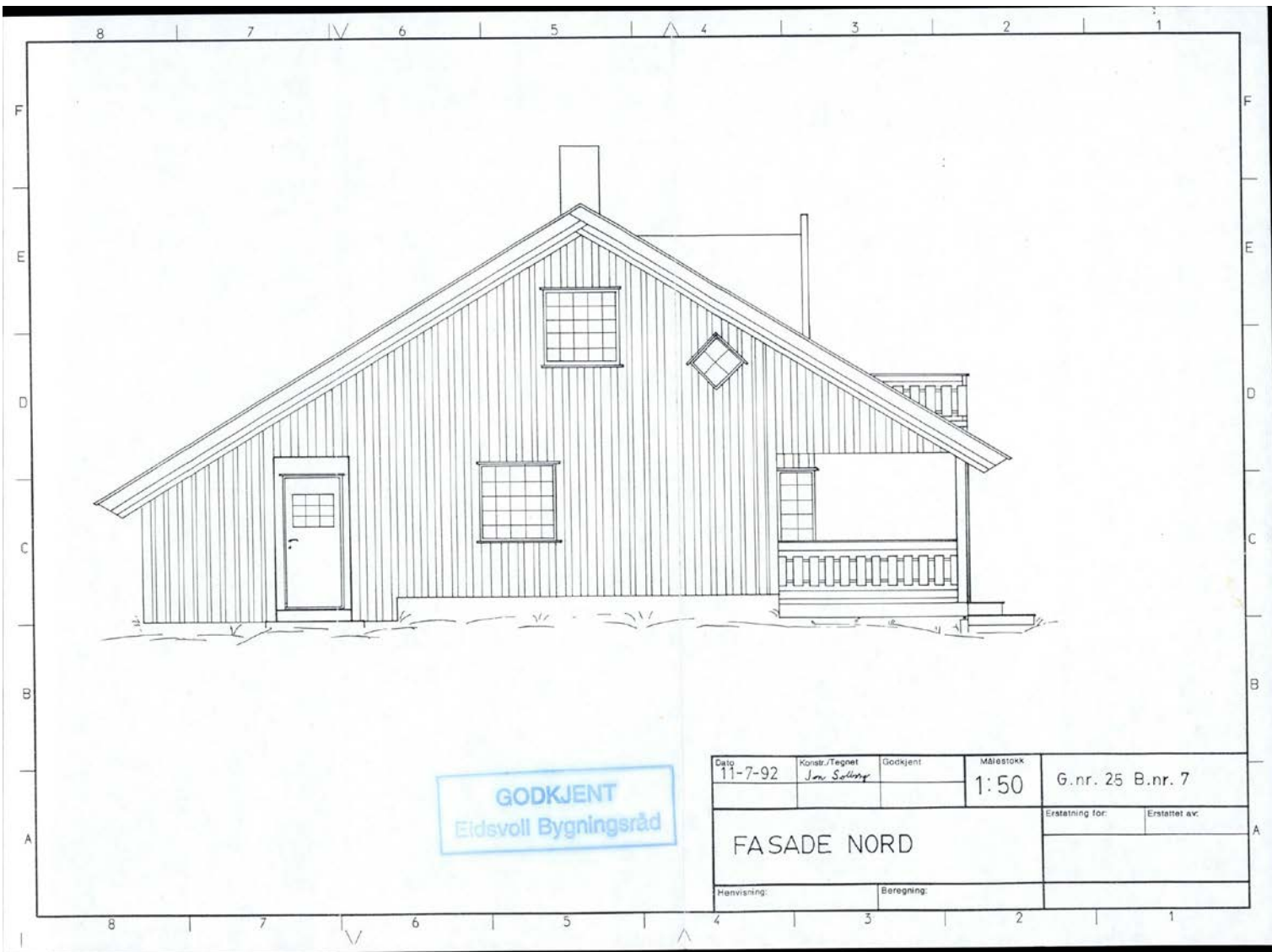
Dagligvare

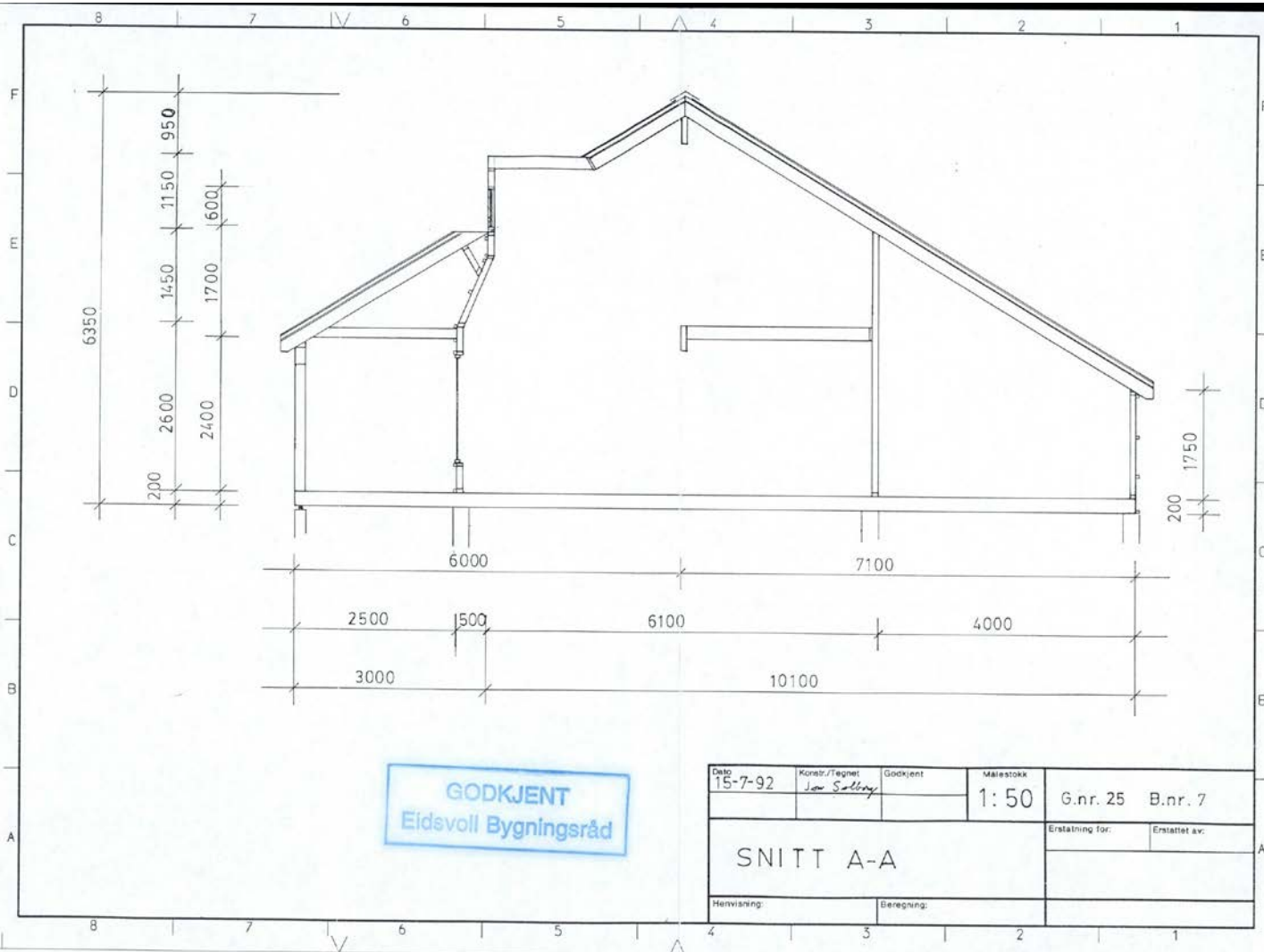
Coop Extra Eidsvoll PostNord	10 min 🚶 8.4 km
Rema 1000 Eidsvoll Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 8.7 km

Sport

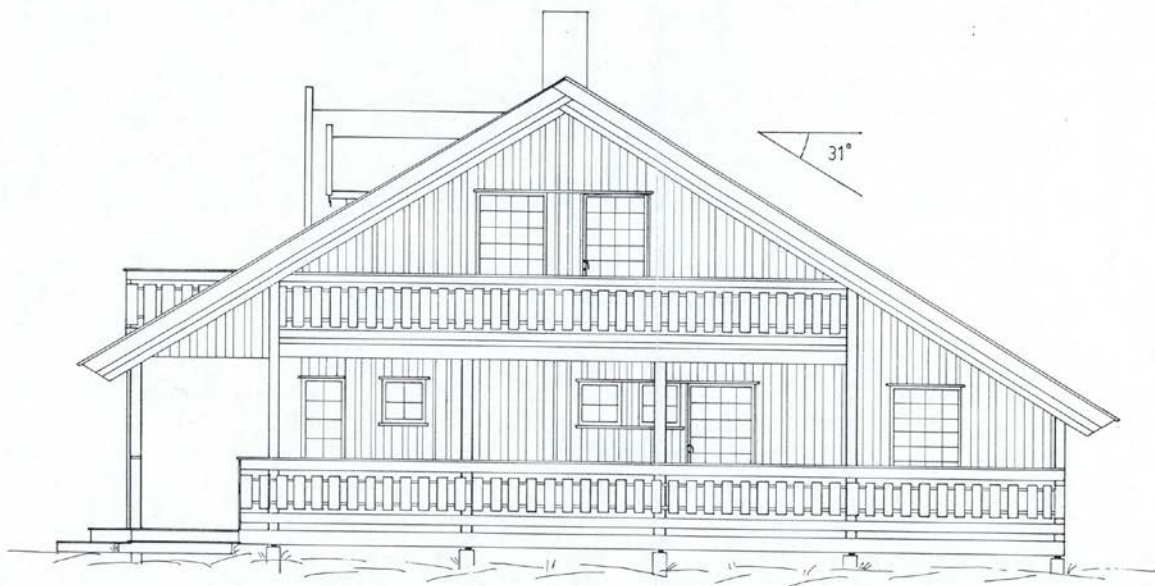
🏀 Finnkollen idrettsanlegg - ballslette Ballspill	8 min 🚶 6.9 km
🏀 Vilberg skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	10 min 🚶 8.5 km
🏊 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	10 min 🚶
🏊 NEXT Sand	16 min 🚶





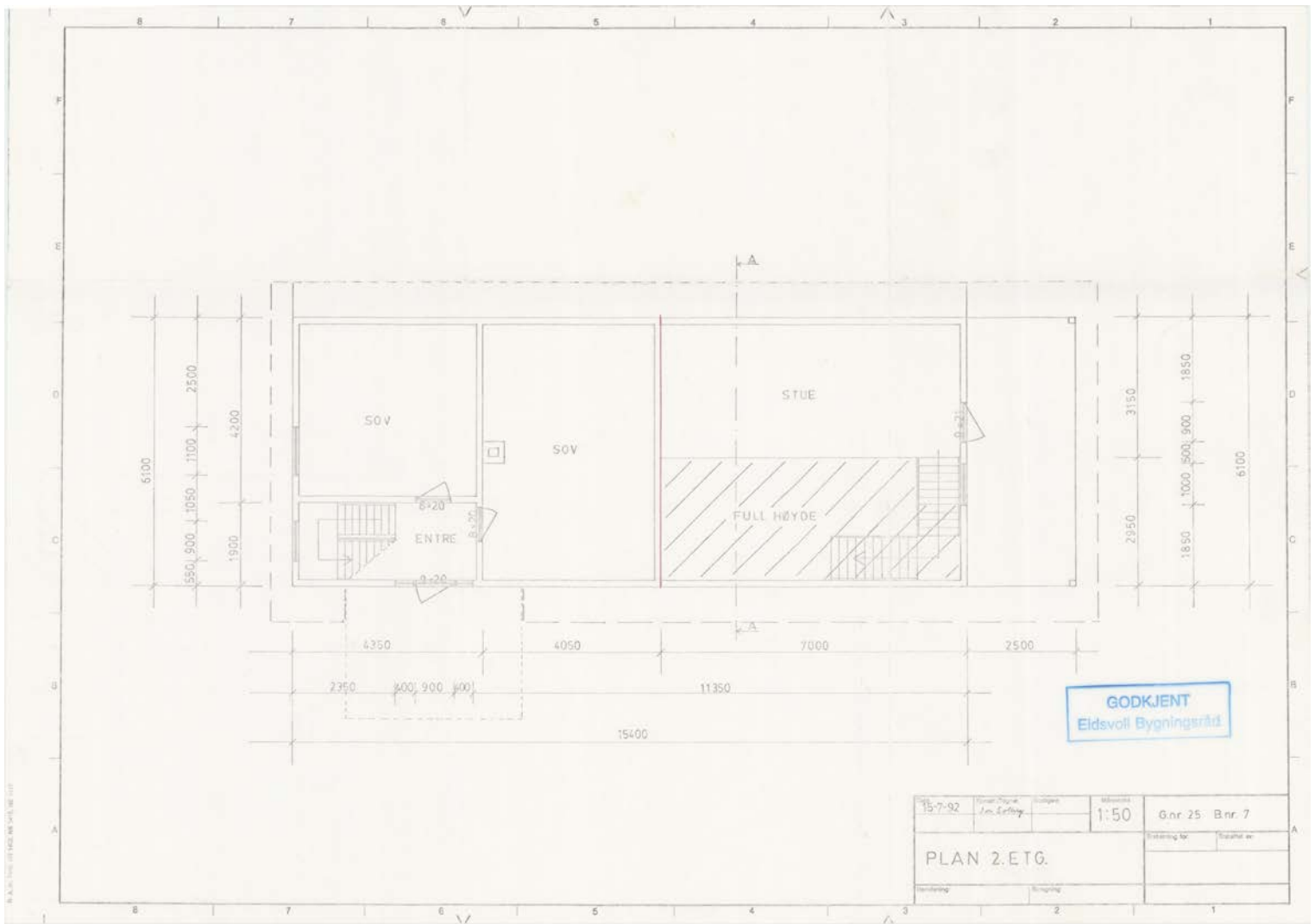


A:s TEGNERKONT. E9 / NS 1402, NS 1417, NS 1415



GODKJENT
Eidsvoll Bygningsråd

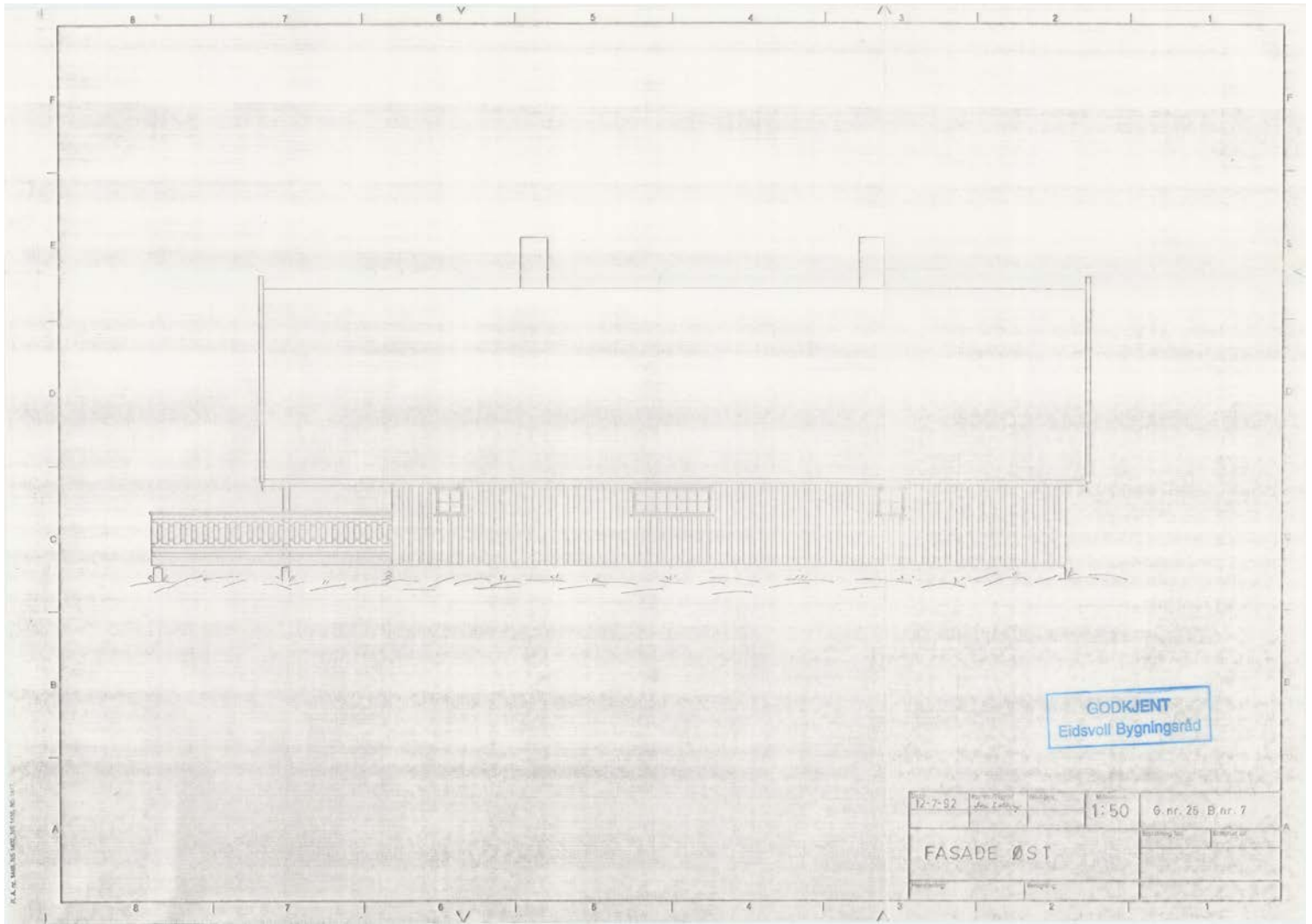
Dato	12-7-92	Konstr./Tegnet	Jørn Solberg	Godkjent	Målestokk	1:50	G.nr. 25 B.nr. 7
FASADE SØR						Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:					

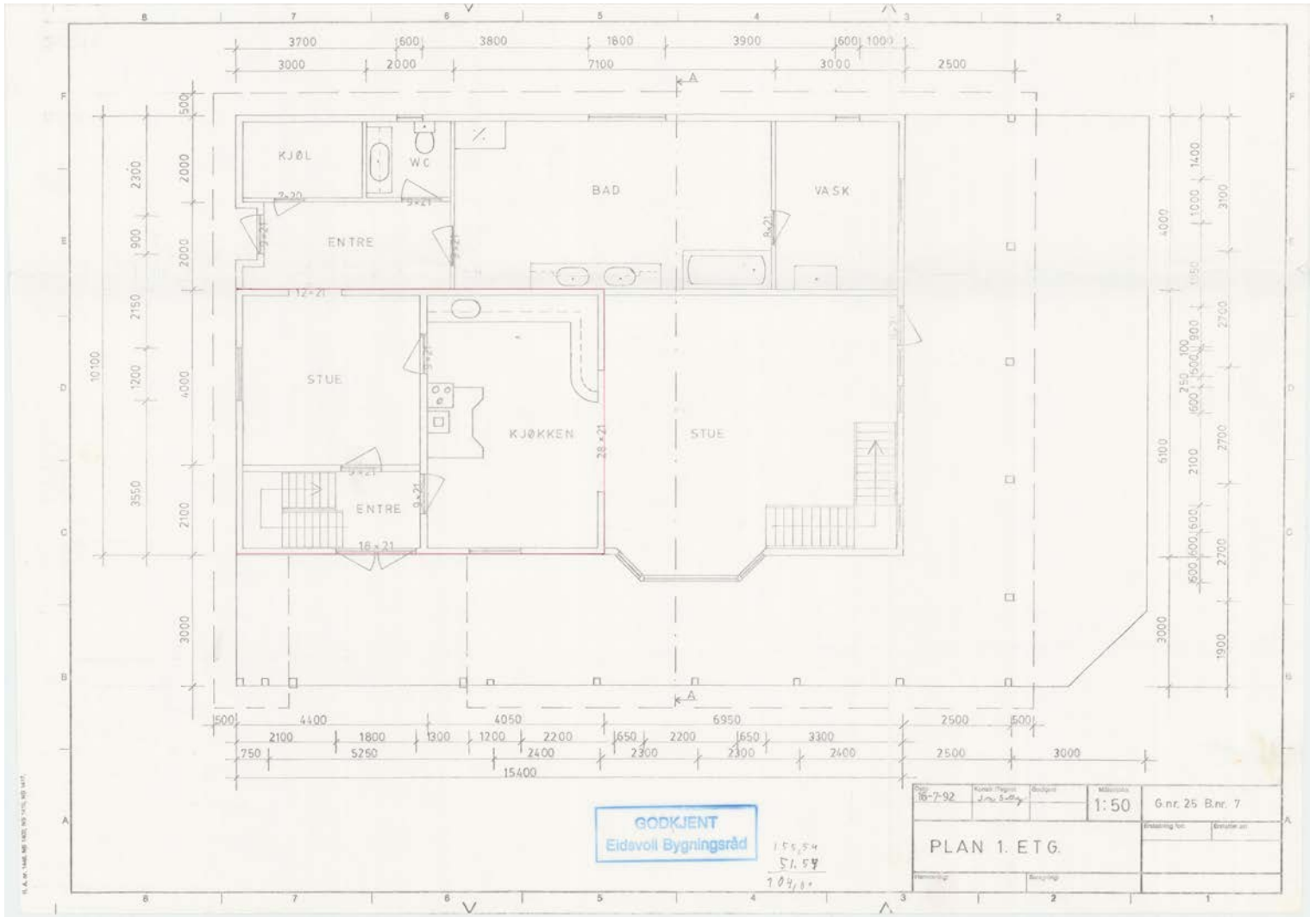


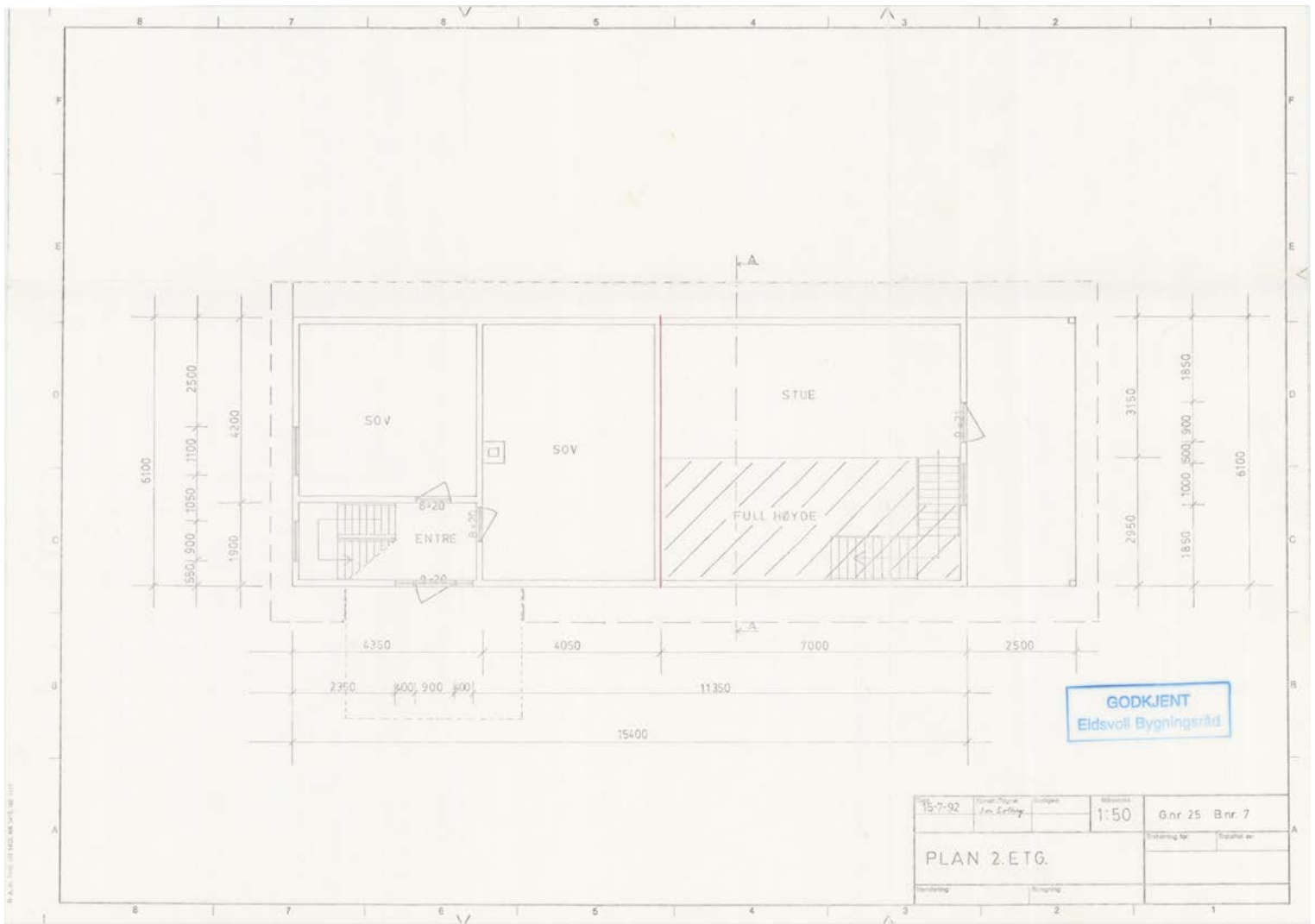


GODKJENT
Eidsvoll Bygningråd

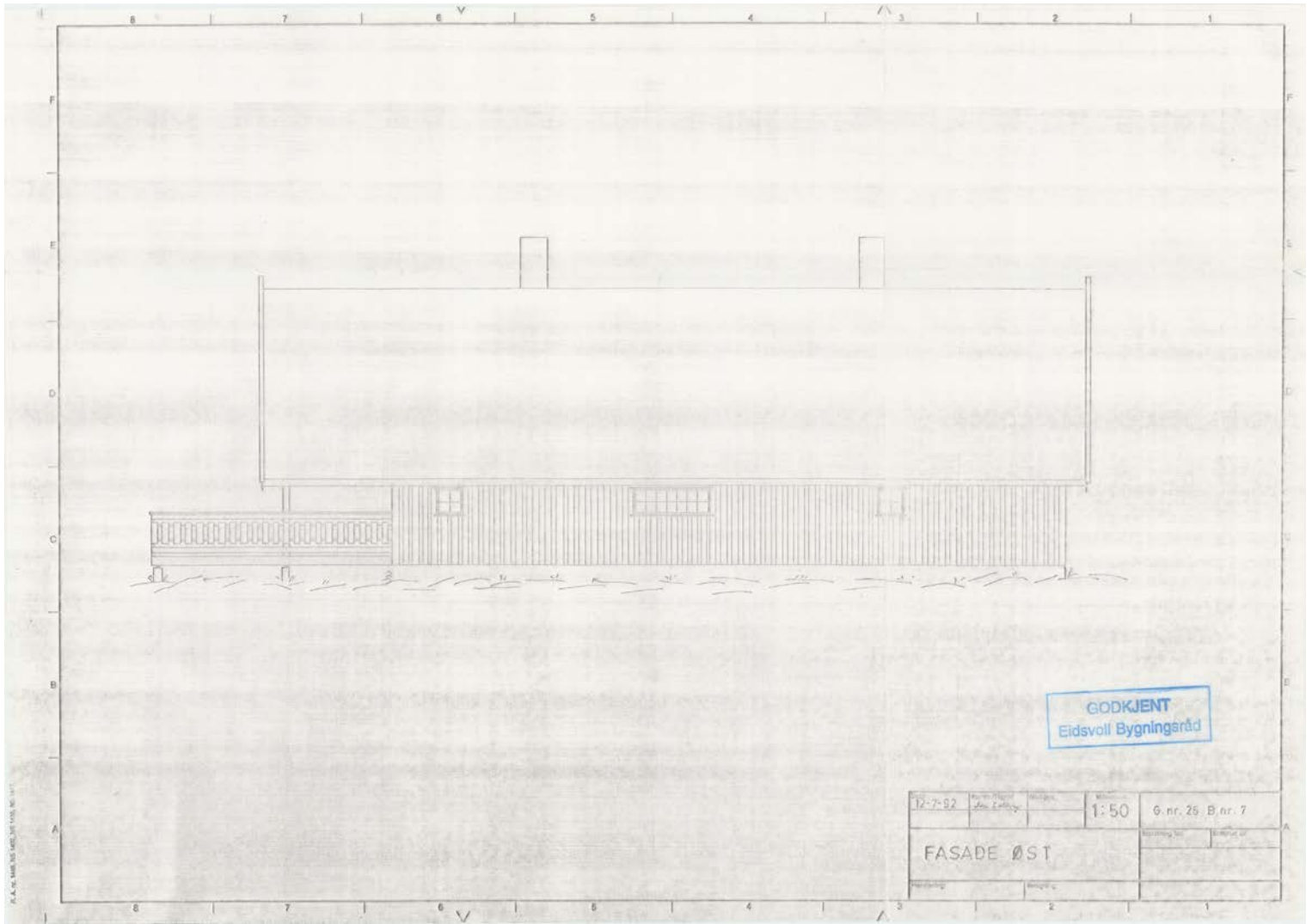
Dato	12.7.92	Arbeids-Tegn	Ansvarlig	Skala	1:50	G.nr. 25	B.nr. 7
FASADE VEST						Endring nr.	Endring av
Endring		Endring					

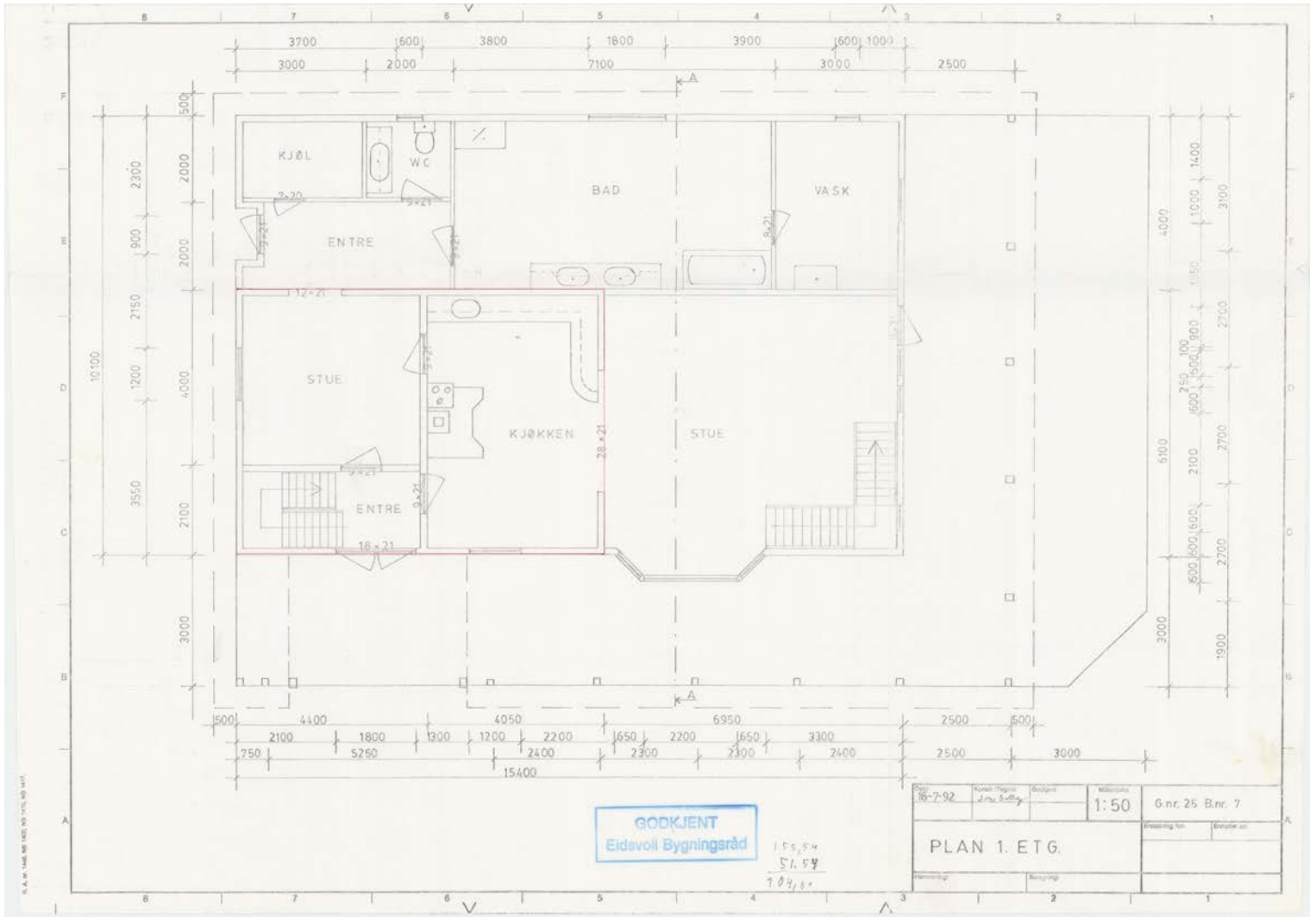






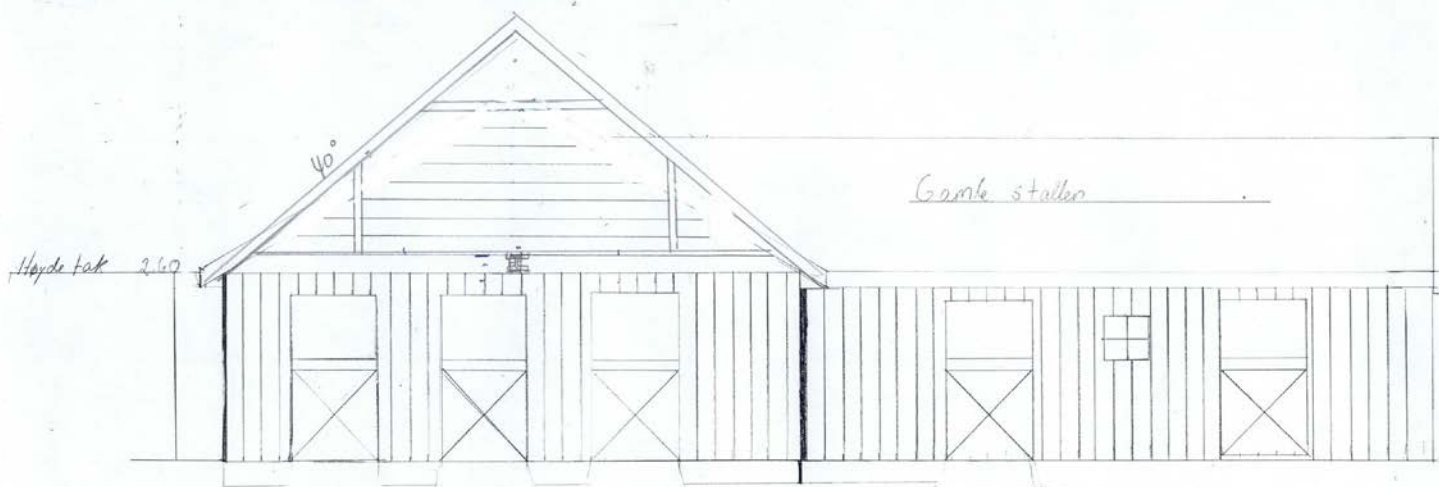








Rally Polsenes Depot



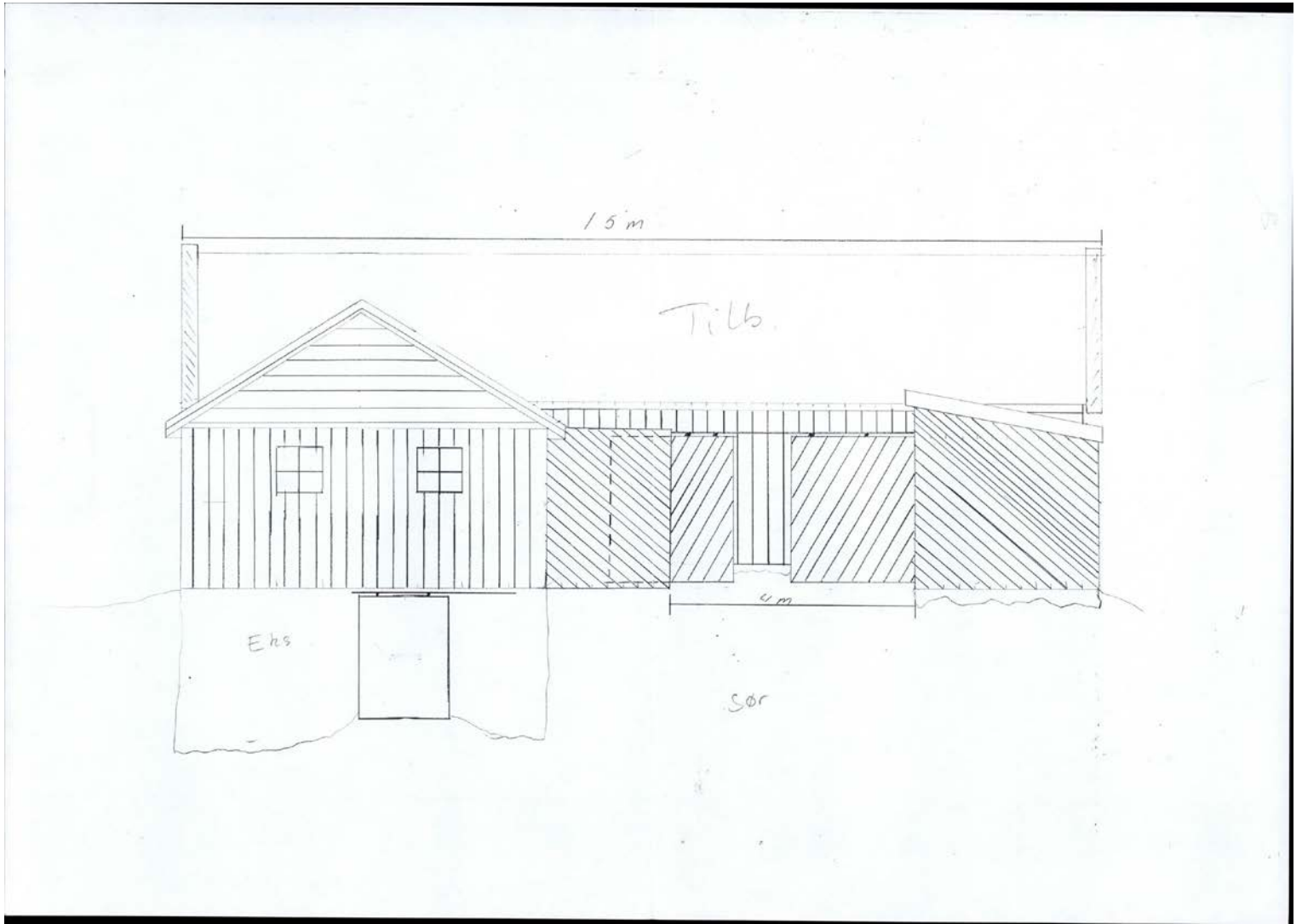
Hayde tak 2.60

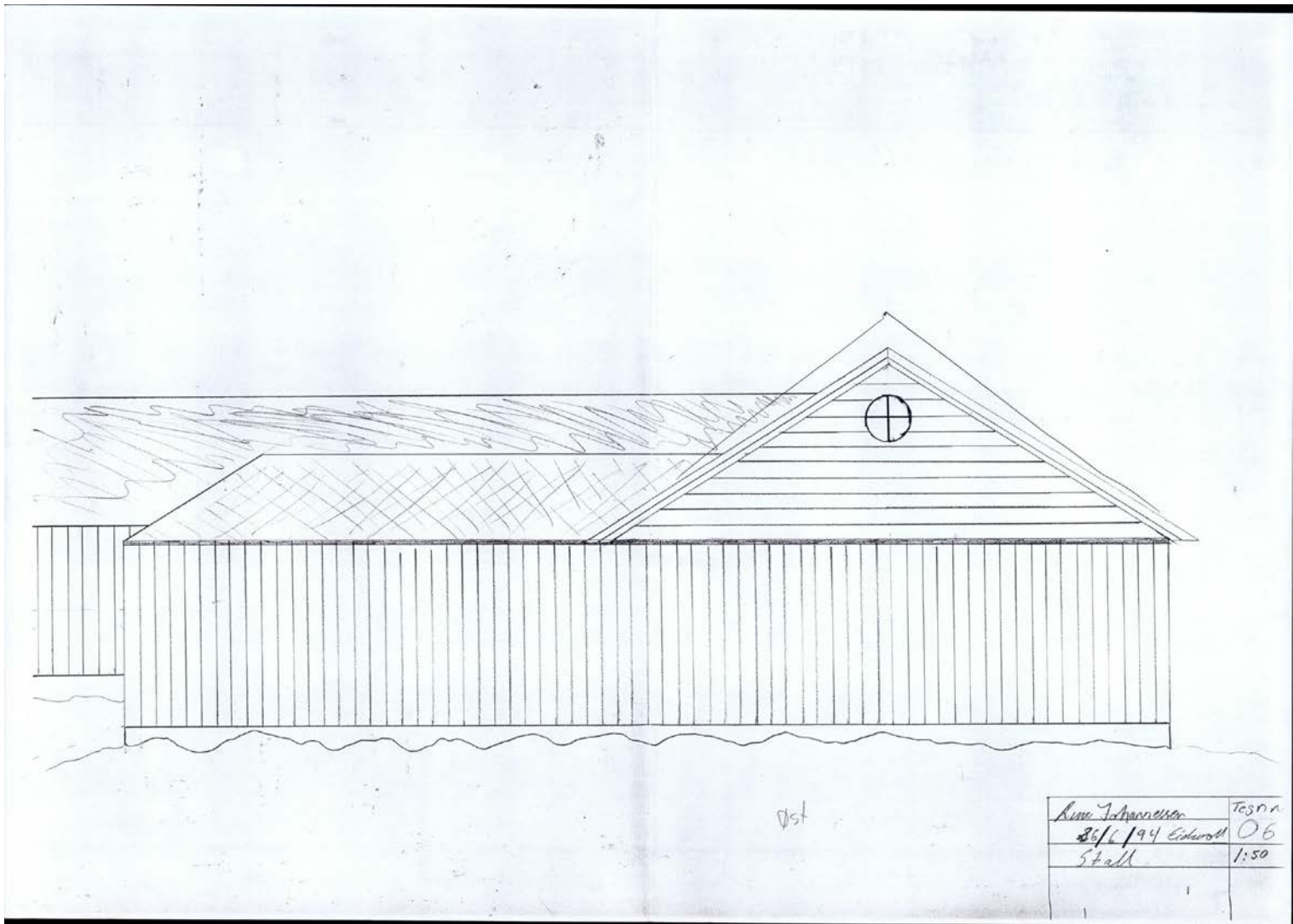
40°

Gamle staller

Vest

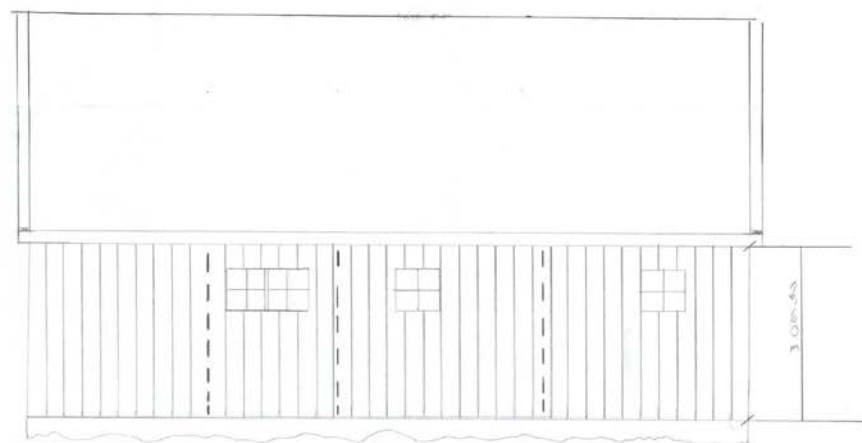
Kenn Johannessen	resn
12/6/14 Eidvoll	nr
stall	76
	trubjorn





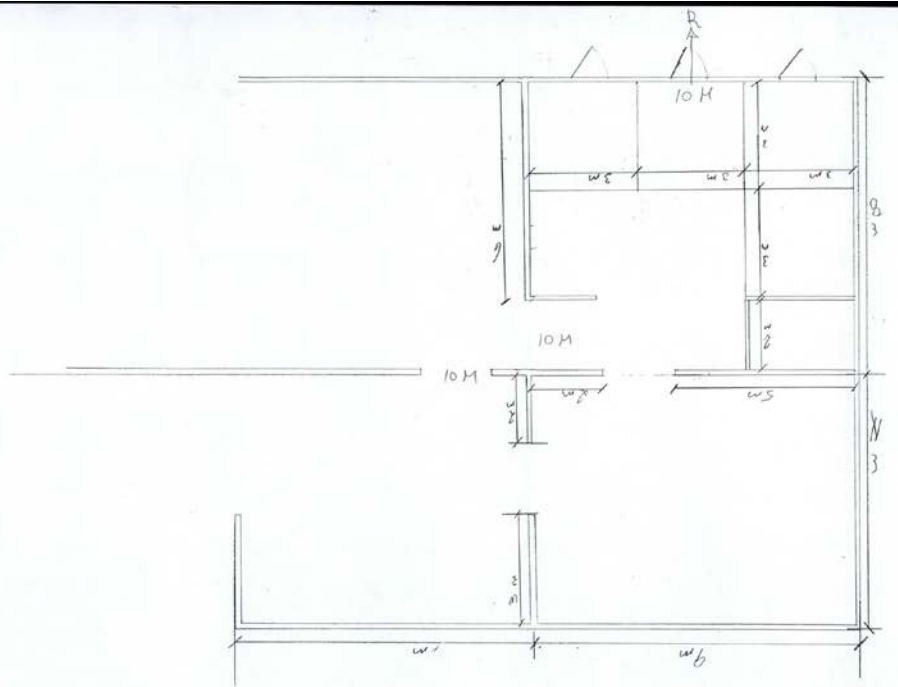
Dist

<i>Rene Johansson</i>	<i>Town</i>
<i>8/6/94 Cedar</i>	<i>06</i>
<i>Stall</i>	<i>1:50</i>



nord

Rune Johannessen	03
19/6/94 Gildmoell	1. utgave
Stall	



Kommune

Eidsvoll kommune
Bygningskontoret
2080 EIDSVOLL

Byggetillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Jon Solberg

2080 EIDSVOLL

Byggherre (navn, adresse)

Miriam Ruud
Storbråten

2080 EIDSVOLL

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested

Storbråten

Gnr.

22

Bnr.

7

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

23.09.92

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Stabbur

Behandling/vedtak

Bygningsrådets referatsak

Vedtak dato

08.10.92

Saksnr.

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Vilkår

Eidsvoll Kommune
Bygningskontoret

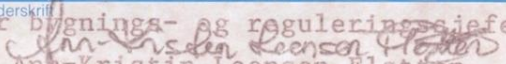
Klageadgang - se baksiden

Underskrift

Sted

Eidsvoll

Stempel/underskrift

for bygnings- og reguleringssejfen

 Ann-Kristin Leonsen Fløtten
 fullmektig

Dato

03.11.92

Kopi sendt til

☒ ansvars- havende	Navn	Adresse
	Anmelder	
☐ andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt på første side, jfr. fvl. § 27.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fåes ved henvendelse til bygningsvesenet som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

Kommune

Eidsvoll kommune
Bygningskontoret
2080 EIDSVOLL

Byggetillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Jon Solberg
Gullverket

2080 EIDSVOLL

Byggherre (navn, adresse)

Miriam Ruud
Gullverket

2080 EIDSVOLL

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Storbråten	25	7		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeids art	Byggets art
29.07.92	Tilbygg m/ innlegging av vannklosett Bolig	
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningsrådet	921110	92/00188

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Beskrivelse av type og arrangement vedr. innlegging av vannsparende klosett med avløp til lukket tank innsendes bygningskontoret.

Vilkår

Eidsvoll Kommune
Bygningskontoret

Klageadgang - se baksiden

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Eidsvoll	for bygnings- og reguleringssjefen
Dato	Ann-Kristin Leonsen Fløtten
23.11.92	fullmektig

Kopi sendt til

☐ ansvars-	Navn	Adresse
☒ havende	Anmelder	
☐ andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt på første side, jfr. fvl. § 27.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fåes ved henvendelse til bygningsvesenet som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

EIDSVOLL KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

JNR: 92006481

SAKNR: 92/00188

SØKNAD OM TILBYGG MED INNLEGGING AV VANNKLOSETT
GNR/BNR. 25/7 - MIRIAM RUUD, EIDSVOLL

SKAL BEHANDLES / ER BEHANDLET I:

UTVALG	SAK NR.	M.DATO	SAKSBEHANDLER	ARKIVNUMMER	LØPENR.
BYGNINGSRÅDET	92/00188	921110	Rolf Løvlie	PGB25/7	92/00187

SAKEN GJELDER: Tilbygg med innlegging av vannklosett

STED: Storbråten GNR. 25 BNR. 7

HJEMMELSHAVER: Miriam Ruud, Gullverket, 2080 Eidsvoll

BYGGHERRE: Miriam Ruud

ANMELDER: Jon Solberg, Gullverket, 2080 Eidsvoll

ANSVARSHAVENDE: Jon Solberg

UREGULERT OMRÅDE: AVLØP: Privat VANN: Privat BRA: 120 m²

SØKNAD MOTTATT: 29.07.92

VEDLEGG:

- Kartutsnitt 1:5000

S A K S U T R E D N I N G

En eldre bolig på et småbruk skal utvides betydelig.

Med tanke på innlegging av vannklosett er søknad om utslippstillatelse innsendt. Grunnundersøkelser er foretatt på søkerens eiendom og på nabogrunn. Muligheter for infiltrasjon av spillvann foreligger ikke, og det er ikke annen akseptabel resipient i nærheten.

På bakgrunn av ovennevnte er det senere innsendt søknad om etablering av lukket klosettsystem. Dette kan godkjennes i henhold til de retningslinjer man har angående slike anlegg. (Bestående boligbebyggelse hvor ingen annen løsning er mulig)

Byggearbeidet vil bli noe komplisert ved at man bygger til et areal betydelig større enn bestående bolig. Man får en bygning med en helt annen karakter enn den bestående. Økonomisk ville det sannsynligvis være fordelaktig å rive den bestående boligen, og oppføre et helt nytt hus. Dette må imidlertid være opp til byggherren. Det foreligger ikke grunn til innvendinger mot byggearbeidet fra bygningsrådets side.

Tilbygget kommer i berøring med en adkomstvei med flere bruksberettigede over eiendommen. Man vil legge om veien noe forbi boligen, hvilket er en kulant sak.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFENS

I N N S T I L L I N G

Byggeplanene godkjennes.

Innlegging av vannsparende klosett med avløp til lukket tank godkjennes.
Beskrivelse av type og arrangement skal innsendes til bygningskontoret.

V E D T A K

Byggeplanene godkjennes.

Innlegging av vannsparende klosett med avløp til lukket tank godkjennes.
Beskrivelse av type og arrangement skal innsendes til bygningskontoret.

ENSTEMMIG

Fin
Oluf Falck-Ytter
Bygnings- og reguleringssjef

Rolf Lunde

Utskrift:
Søkeren
Jon Solberg Mølmen
Jan Eriksen, Styri, 2080 Eidsvoll



EIDSVOLL KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Vår dato
07.09.95

Vår ref.
94/005341/003/AM

Ark.gr.
PGB25/7

Deres dato

Deres ref.

S L42

DIREKTE TELEFONNR. TIL TEKNISK ETAT: 63 96 11 50

Miriam K. Ruud
Storbråten

2080 EIDSVOLL

Saksbehandler: Atle Majercsik

DRIFTSBYGNING I LANDBRUKET SOM ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 81 IKKE KREVER BYGGETILLATELSE. JFR. BYGGEFORSKRIFT KAP. 39.

Det er den 26.09.94 mottatt melding om at det på eiendommen gnr.25. bnr.7, skal utføres følgende byggearbeid:

Tilbygg, stall.

BRA: 01-116 m²
02- 42 m²

Byggearbeidet kan igangsettes.

De er ansvarlig for at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningslov, byggeforskrift eller annen lovgivning, eller reguleringsplan. Avkjøringsforhold må ikke endres.

**EN GJØR SÆRLIG OPPMERKSOM PÅ AT LOVLIGE AVSTANDER SKAL HOLDES TIL EIENDOMS-
GRENSER, VEIER, ANDRE BYGNINGER, KRAFTLEDNINGER, KOMMUNALE VANN- OG AVLØPSLED-
NINGER.**

Dersom De er usikker på hvilke krav som gjelder kan De kontakte saksbehandler for veiledning.

Merknader:

1. Gebyr skal betales. Faktura ettersendes.
2. Fra husdyrrom kreves det to rømningsveier. For å hindre fastkiling må fri åpning for hester minst være 1.5 meter.
3. Det må monteres håndslukkningsapparat. (6 kg. ABE.)
4. Bygningskontoret skal ha melding når arbeidene er ferdige.

Oluf Falck-Ytter
Bygnings- og reguleringsjef

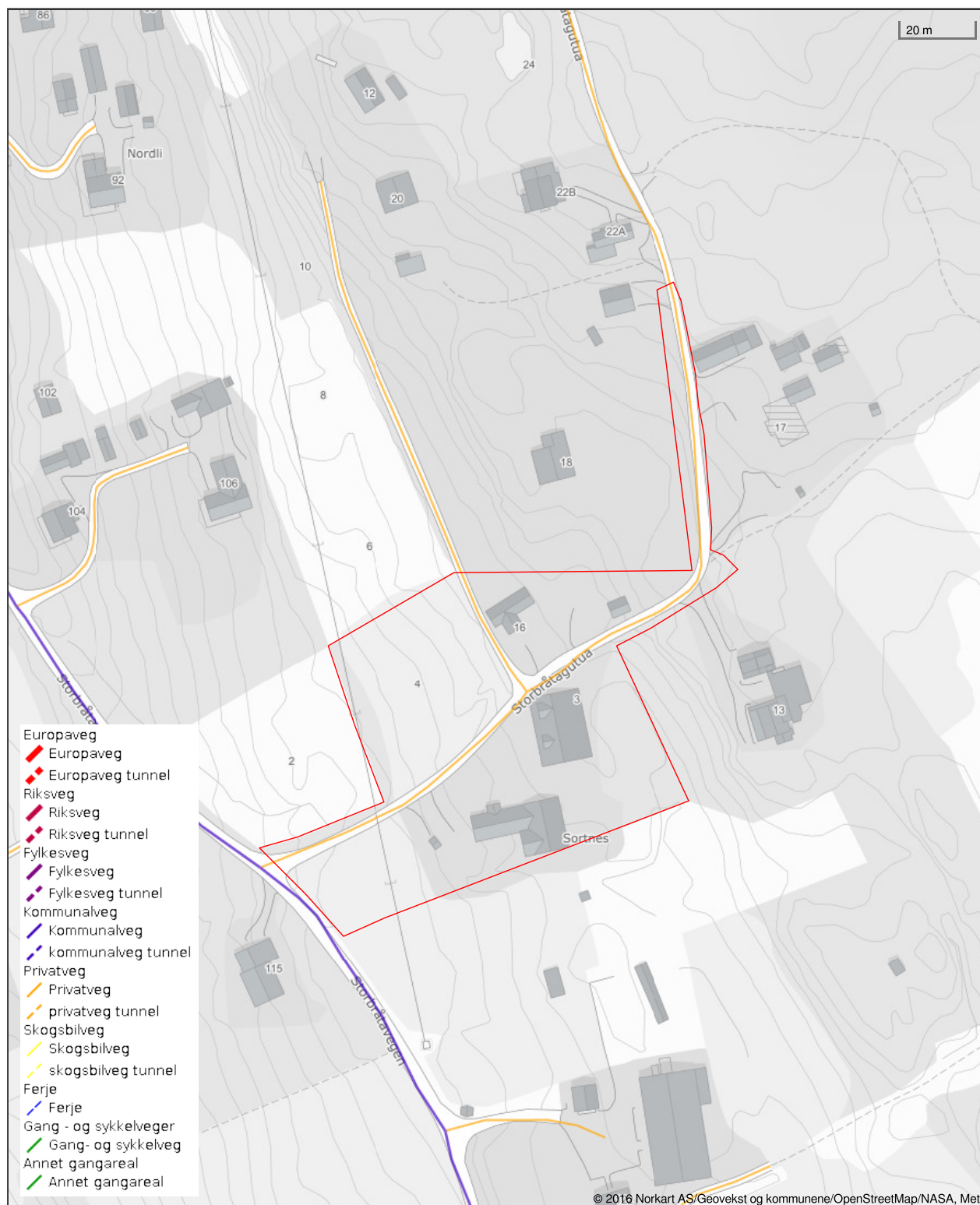
Postadresse
2080 Eidsvoll
Telefon
63 96 11 00
Telefax
63 96 42 41

Bankgiro
1637.07.06313
Postgiro
0806 5345707
0807 1202373 (skatt)

Eidsvoll har ikke bare en viktig plass i landets historie. Kommunen er også sentralt plassert på kartet, med en knapp times reisevei til Oslo og gode kommunikasjoner til inn- og utland. Vi er i dag nær 17000 eidsvollinger, men har plass til langt flere. Her er rikelig med tomter og næringsarealer, samt gode rekreasjonsmuligheter.



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 25/7//



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 25, Bruksnr 7	Kommune:	3240 Eidsvoll
Adresse:		Grunnkrets:	411 Gullverket 1
Veiadresse:	Storbråtagutua 3, gatenr 10389	Valgkrets:	4 Vilberg
	2080 Eidsvoll	Kirkesogn:	2070301 Eidsvoll
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Storbråtagutua 4, gatenr 10389		
	2080 Eidsvoll		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Storbråtagutua 16, gatenr 10389		
	2080 Eidsvoll		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Storbråten Mellom	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.07.1916	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	7 539,6 kvm	Skyld:	0,08		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3240/25/7	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3240/25/7	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	10.09.2004	Avgiver Mottaker	3240/25/7 3240/25/43	-98 000,0 98 000,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	13.05.1967	Avgiver Mottaker	3240/25/7 3240/25/32	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	02.05.1967	Avgiver Mottaker	3240/25/7 3240/25/31	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	02.05.1967	Avgiver Mottaker	3240/25/7 3240/25/29	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	02.05.1967	Avgiver Mottaker	3240/25/7 3240/25/30	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	02.05.1967	Avgiver Mottaker	3240/25/7 0237/25/27	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	02.05.1967	Avgiver Mottaker	3240/25/7 3240/25/28	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	14.02.1967	Avgiver Mottaker	3240/25/7 3240/25/23	-5 345,0 5 345,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	14.02.1967	Avgiver Mottaker	3240/25/7 3240/25/24	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	14.02.1967	Avgiver Mottaker	3240/25/7 3240/25/22	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	14.02.1967	Avgiver Mottaker	3240/25/7 3240/25/25	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	14.02.1967	Avgiver Mottaker	3240/25/7 3240/25/26	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	17.07.1963	Avgiver Mottaker	3240/25/7 3240/25/17	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	29.12.1955	Avgiver Mottaker	3240/25/7 3240/25/15	-1 431,0 1 431,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	15.07.1916	Avgiver Mottaker	3240/25/2 3240/25/7	0,0 0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 5: Våningshus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storbråtagutua 3	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.11.1992
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	120,0	Igangset.till.:	13.08.1993
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.12.1997
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Byggsnr:	15259558			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		99,0		99,0				
H02			21,0		21,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storbråtagutua 16	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Byggsnr:	151642969			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.10.1992
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1993
Energikilde:		BRA annet:	63,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	63,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.10.1994
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Byggsnr:	15259361			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				26,0	26,0				
H02				37,0	37,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	151642977			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.09.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.09.1995
Energikilde:		BRA annet:	158,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	158,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.12.1997
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	151642985			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				116,0	116,0				
H02				42,0	42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Annen landbruksbygning – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storbråtagutua 3	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.09.1995
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	158,0	Igangset.till.:	07.09.1995
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	158,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	151642985 / 1			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
----	--------------	------	-------	-------	--------	------	-------	-------	--------

H01	116,0	116,0
H02	42,0	42,0

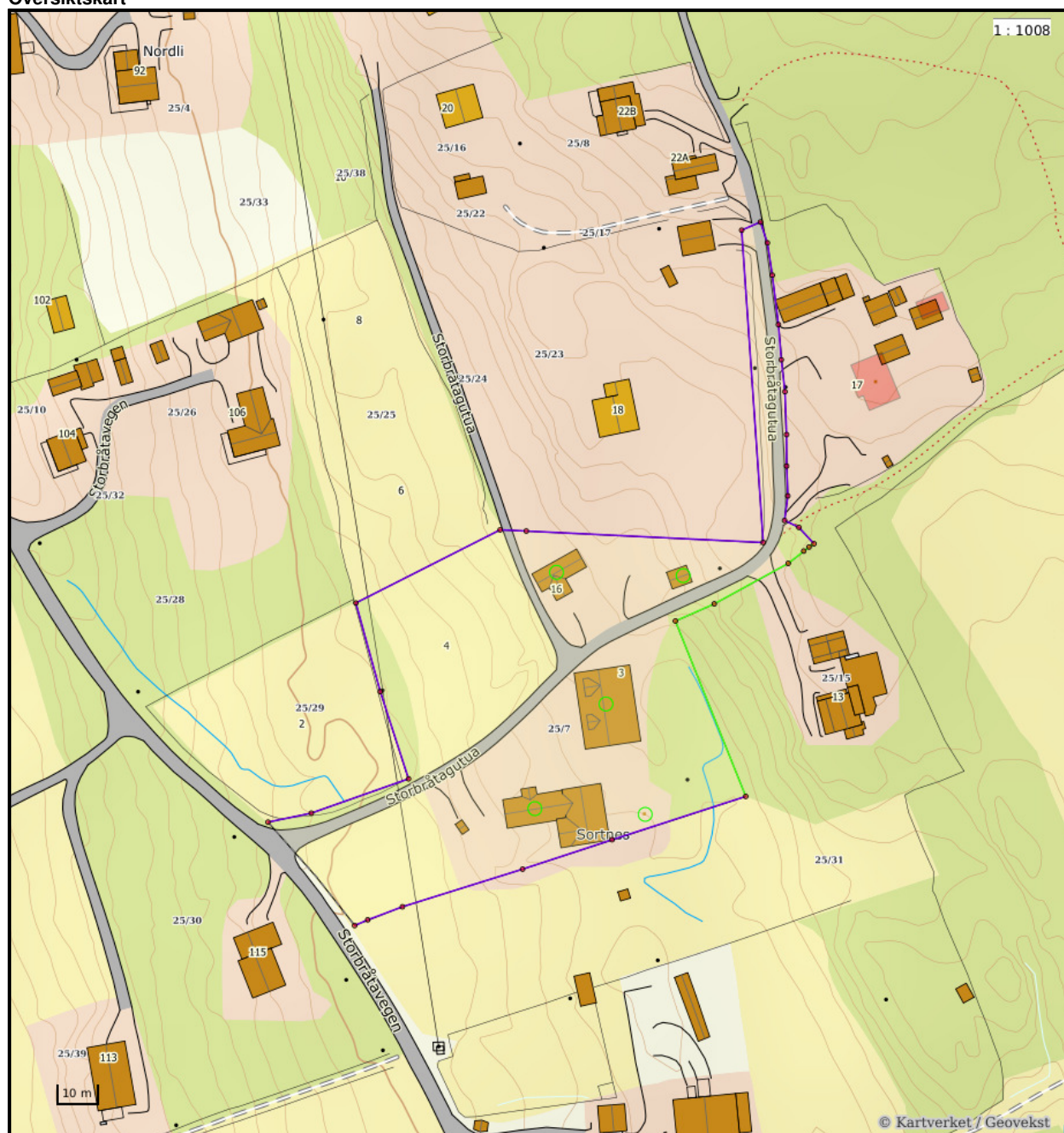
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Ruud Miriam

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

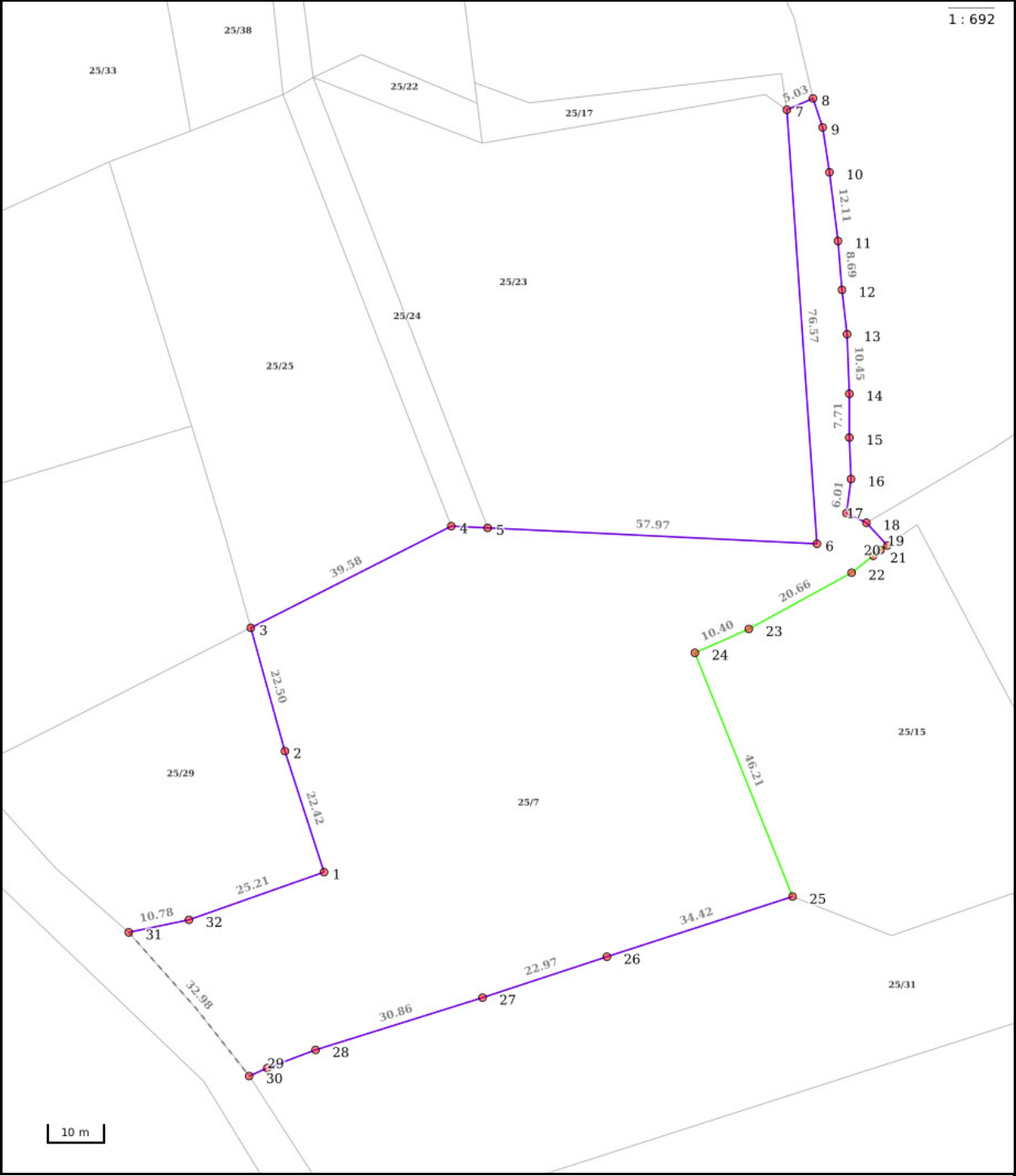
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



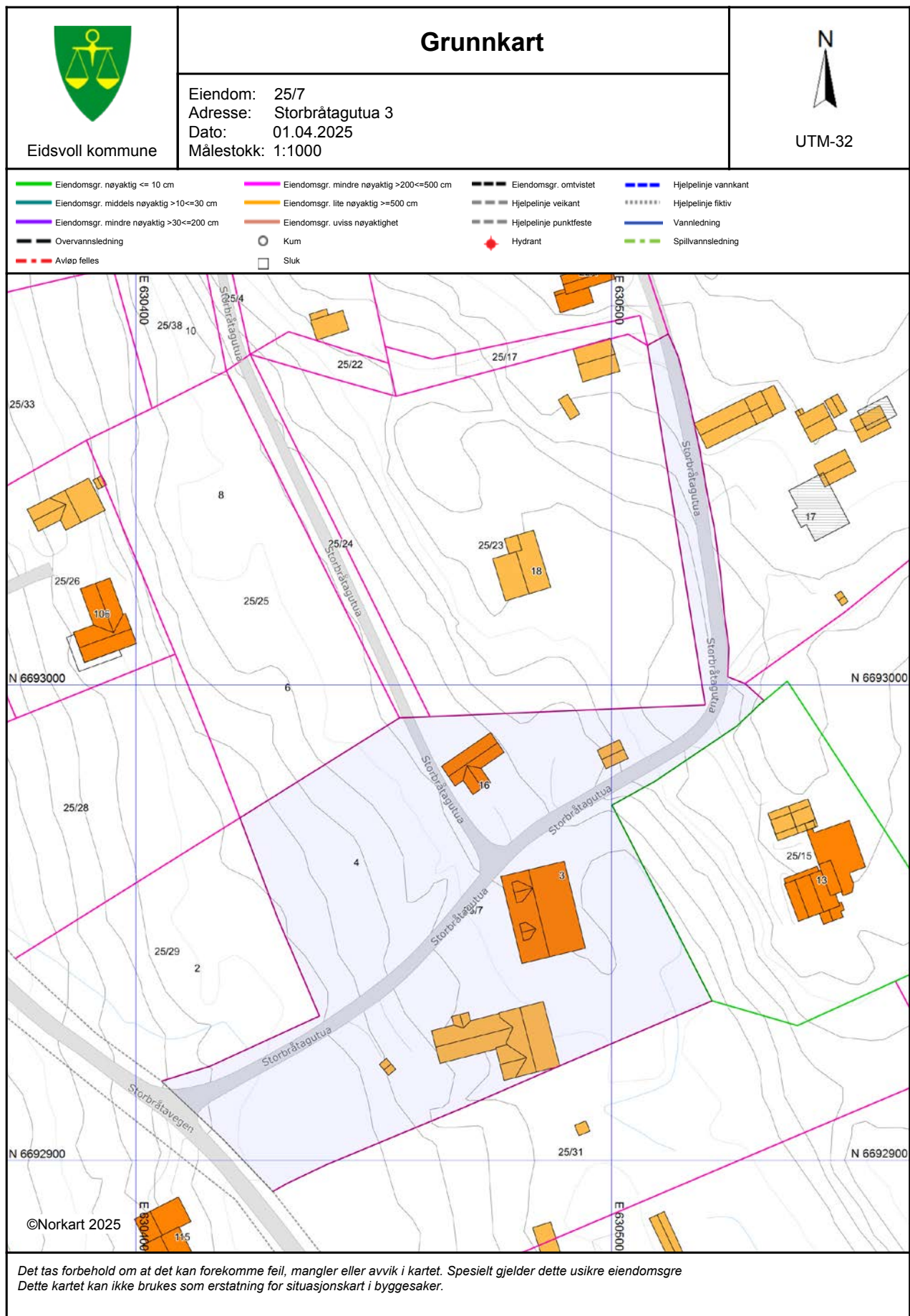
- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 7 539,60m²**Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 692 930,40	630 438,56	22,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 692 951,02	630 429,75	22,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 692 972,08	630 421,84	39,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 692 993,08	630 455,39	6,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 692 993,35	630 461,81	57,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 692 995,81	630 519,73	76,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 693 071,41	630 507,55	5,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 693 073,83	630 511,96	5,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
9	6 693 068,87	630 514,12	7,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 693 061,12	630 516,02	12,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 693 049,29	630 518,63	8,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 693 040,72	630 520,05	7,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 693 033,06	630 521,65	10,45m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 693 022,70	630 523,02	7,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 693 015,02	630 523,72	7,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 693 007,74	630 524,71	6,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 693 001,73	630 524,47	3,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 693 000,30	630 528,08	5,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
19	6 692 996,70	630 532,11	1,45m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Fjell	Nei	Annet grensemerke
20	6 692 995,77	630 531,00	1,64m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Fjell	Nei	Annet grensemerke
21	6 692 994,63	630 529,82	4,80m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Fjell	Nei	Bolt
22	6 692 991,33	630 526,33	20,66m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 692 979,79	630 509,19	10,40m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Fjell	Nei	Bolt
24	6 692 974,74	630 500,10	46,21m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 692 933,61	630 521,16	34,42m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Fjell	Nei	Bolt
26	6 692 920,11	630 489,50	22,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 692 910,96	630 468,43	30,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 692 899,11	630 439,94	9,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 692 895,20	630 431,74	3,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
30	6 692 893,52	630 428,75	32,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
31	6 692 916,73	630 405,33	10,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt





Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 01.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Storbråtagutua 3, 2080 EIDSVOLL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.04.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	7 540 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	a_LSB	

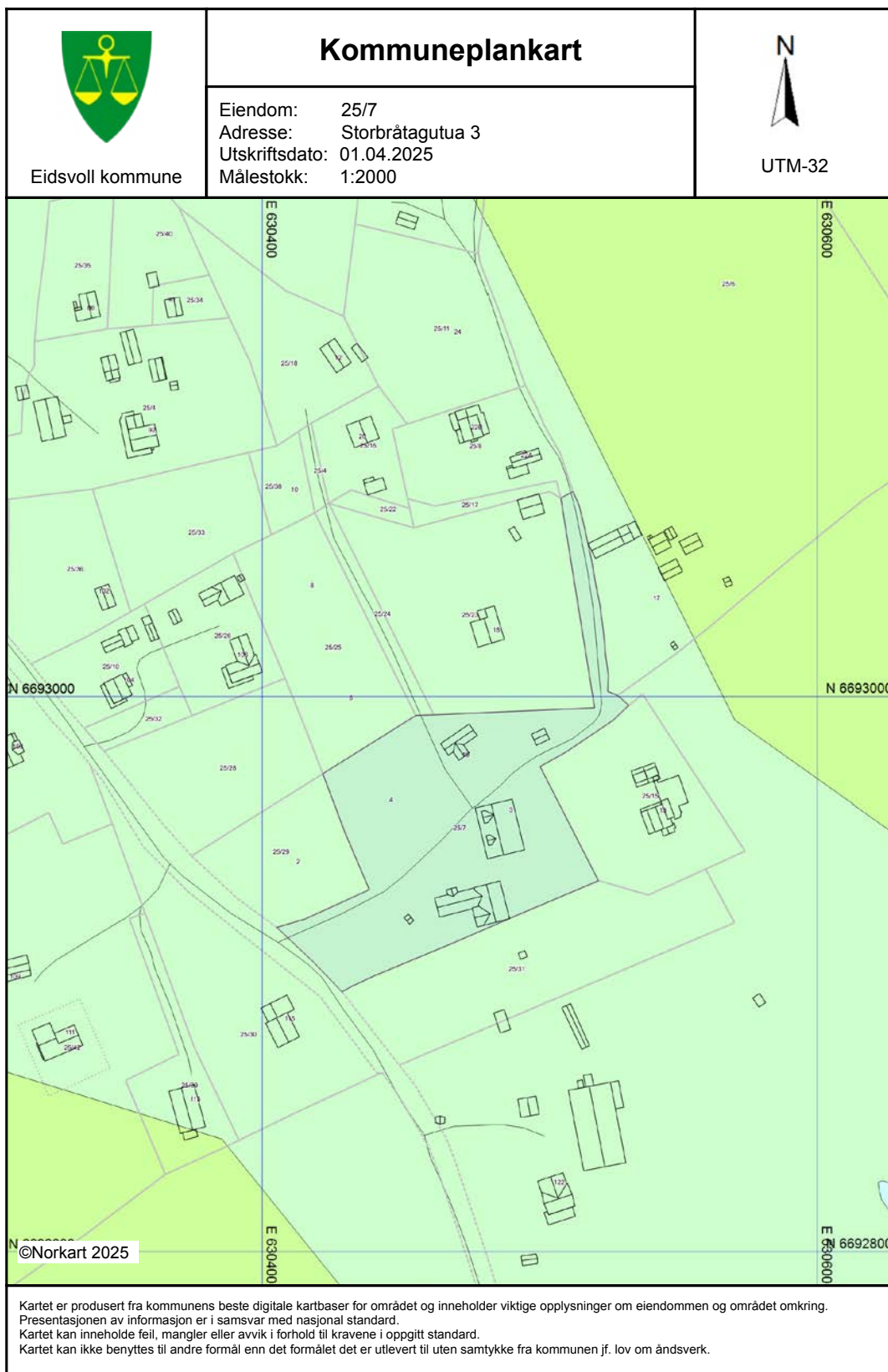
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Tegnforklaring



Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Faresone - Flomfare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

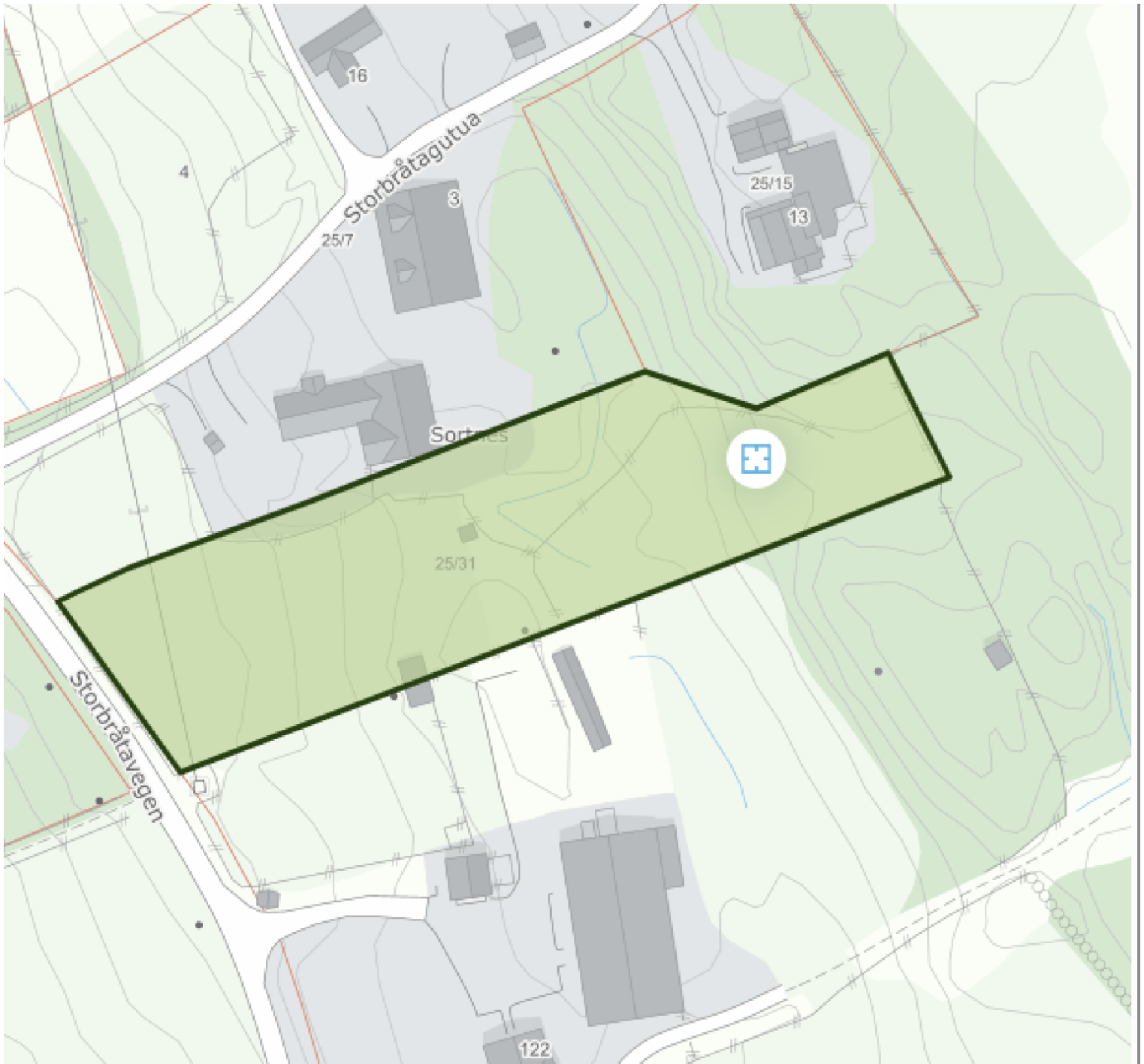
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Storbråtagutua 3 og 16
2080 EIDSVOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Birkeland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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