

A close-up photograph of a brown horse with a long, light-colored mane grazing in a field. The horse is positioned behind a wire fence, and its head is lowered towards the ground. The background is a blurred green field.

aktiv.

Åsvegen 494, 2030 NANNESTAD

**Nydelig 'minibruk' godt tilrettelagt
for hestehold | Sjarmerende og
usjenert | Fantastiske
friluftsmuligheter!**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt.

TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 850 000,-
Omkostn.: Kr 147 600,-
Total ink omk.: Kr 5 997 600,-
Selger: Veronika Prpic

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1915
BRA-i/BRA Total 150/329 kvm
Tomtstr.: 5366.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 9
Oppdragsnr.: 1206250110

Nydelig 'minibruk' godt tilrettelagt for hestehold -Sjarmerende og usjenert

Åsvegen 494 er en sjarmerende eiendom med et eldre bolighus, dobbelgarasje, stall, stabbur og låve. Boligen strekker seg over to etasjer samt kjeller. Her finner du entré, gang med trapp, vaskerom/bad, garderobe, kjøkken og stue i 1. etasje. I 2. etasje er det loftstue, bad, gang og tre soverom. Det er en fin balkong fra 2. etasje, samt en nydelig terrasse på hele 46 kvm. Eiendommen er godt tilrettelagt for hestehold med stallbokser, ridebane, forrom, salrom mm. Rikelig med boltreplass for både to- og firbente på eiendommen som er hele 5366kvm.

Eiendommen ligger fint til et friluftselldorado med Romeriksåsen som bakteppe. Her er det fantastiske friluftsmuligheter sommer som vinter. Det er korte avstander til barnehage, skoler, butikker og kollektivt via buss.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	87
Energiattest	92
Nabolagsprofil	111
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 150 m²

BRA - e: 179 m²

BRA totalt: 329 m²

TBA: 58 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Entré, gang med trapp, vaskerom/bad, garderobe, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 72 m² Loftstue, bad, soverom 1, gang, soverom 2 og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m² Terrasse

2. etasje

12 m² Balkong

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Dobbeltgarasje

BRA-e: 79 m² Stall

BRA-e: 17 m² Stabbur begge etasjer

BRA-e: 39 m² Låve

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5366.4 m²

Tomtebeskrivelse

Noen av eiendommens grenser er merket mindre nøyaktige og noe avvik på opplyst tomteareal kan forekomme.

Beliggenhet

Landlig og rolig beliggenhet i Åsgreina, Nannestad kommune. Boligen har en tilbaketrukket beliggenhet med kort vei til mye. Barnehage og barneskole i Åsgreina. Boligen ligger til ved foten av Romeriksåsen og byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Boligen ligger i gangavstand til Stordammen, som er et populært badevann ved sommertider. Badeplassen er pent opparbeidet med gressplen og badebrygge.

Fra boligen er det kort vei til Romeriksåsen som er et av Romerikes mest varierte friluftsområder, og byr på alt fra tur- og sykkelstier, oppkjørte skiløyper, badeplasser og skianlegg. Åsen ligger langs hele vestsiden av Nannestad kommune. Her er det et rolig skoglandskap med bølgende åser og mange innsjøer med gode fiskevann. Videre er Åsen IL et aktivt idrettslag med mange og varierte idrettsmuligheter. For alpinisten finner du Åslia alpínsenter i Nannestad.

Ca. 3,5 km. til Kringler-Slattum barneskole og barnehage. Barneskolen har store og flotte utearealer med blant annet fotballbane, stor akebakke, isbane, fotballbinge, lekestativ mm.

Ungdomsskole og videregående er i Nannestad, bussforbindelser til skolen er i umiddelbar nærhet fra boligen. I tillegg er det ca. 7 km. til Eltonåsen barnehage og Holter barnehage.

Av dagligvareforretninger finnes Coop Extra med post og Kiwi ca. 7 min. unna boligen. Utover er det kort avstand til Nannestad torg med Rema, Kiwi, spisesteder, bokhandel, apotek, vinmonopol og mer. Har man behov for et enda bredere utvalg, er kun ca. 18 min kjøring til Jessheim som kan by på alt av bymessige fasiliteter.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig over to plan oppført i 1915 og tilbygg oppført i 1972. Huset har mansardtak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, laftømmer som er kledd med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset

trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Fullstendig rapport er inkludert i salgsoppgave.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

3.1 Vinduer og ytterdører

Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer fra 1971 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og disse vinduene har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Yttertaket fremstår i normalt grei stand, men det er noe avflassing av plastbelegget på metallplatene på gavlvegg. TG2

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er noe fuktskjolder på undertaket fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder ble ikke fuktsøkt grunnet at kaldtloftet ikke har gangbart gulv. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet undertakets alder.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong:

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

Hjemmelshaver opplyser om at håndrekk/toppbord på rekkverket i 2 etg skal skiftes ut før salg.

Terrasse:

Det er en del tørrsprekker på terrassebord. TG2

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

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.

Trapp: Trappen er ikke festet tilstrekkelig til yttervegg. TG2

7.1.2 Bad i 2.etasje Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt til 10mm, kravet er 25mm.

7.1.3 Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk og det er små skader i støpet i sluket som anbefales å utbedre lokalt. TG2 Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som eier har gjort selv/venner. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv/venner har lagt/

smørt membran.

7.2.1 Vaskerom/bad i 1.etasje Overflate vegger og himling

Veggfliser, vegger, tak/himling og innredning fremstår med en del bruksslitasje, det er også montert fotlister av tre som ikke er egnet for våtrom. TG2

7.2.2 Vaskerom/bad i 1.etasje Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), Flisegulv fremstår fra byggeår, det mangler fliser ved dørterskel, det er bom (hulrom), sprekk i 2 stk fliser i dusjsonen og fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

8.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har en del alder og bruksslitasje.

Parkettgulv har stedvis mye glipper, knirk og fuktsveller. TG2

9.1.1 Kjeller Veggene og himlingens overflater

Det er synlig saltutslag og fukt på nedre del av vegger. TG2

9.1.2 Kjeller Gulvets overflate

Det er små setningssprekker og synlig fukt på betonggulvet. TG2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Noe av røroppheng er fra 1972 har passert mer enn sin forventet levetid derfor også satt tilstandgrad TG2

Det er noe korrosjon (irr) på kobberør i kjeller. TG2

Avløpsrør i kjeller er mer eller mindre i vater og mangler tilstrekkelig fall. TG2

Det er ukjent om jording er festet til vannrør, da jordingen er festet til ett gammelt avkappet vannrør og jordingen føres videre opp i etasjeskille. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, Det ble observert betydelige utbulinger og innsynkinger på ytre del.

Deformasjonene kan indikere interne problemer, som trykkforskjeller eller materialslitasje. Det anbefales å få utført en teknisk vurdering og service av varmtvannsberederen i nær fremtid. TG2

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 11.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

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

Det er noe små riss på grunnmur og det er ingen synlig grunnmursplast/knotteplast.

TG2

Det er synlig fuktinnsig fra terreng/fjell i krypekjeller og i kjeller. TG3
Hjemmelshaver opplyser at ved mye nedbør har det blitt observert vann på betonggulvet i kjelleretasjen. Dette kan tyde på problemer med drenering/drenerende masser. TG3
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

1.2 Krypekjeller

Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2
Det er synlige fukt skjolder på støpte betongvegger. TG2
Det er kjellersopp i stubbeloftet over den gamle oljetanken, sanering av kjellersopp må gjøres for å unngå spredning og helse skadelige påvirkninger. TG3
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. 10.000.- og 25.000.-

1.3 Terrengforhold

Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG3
Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall ifra grunnmur og drenggrøft der det er muligheter for det. Dette kan være utfordrende da grusvei er veldig nære baksiden av boligen.
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. 10.000.- og 25.000.-

2.1 Yttervegger

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen på deler av boligen og det mangler musebånd på ytterkledning fra nyere dato på baksiden av boligen. TG2
Ytterkledning på baksiden av boligen og den ene gavlveggen, er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2
Det er råteskade i bæresøyle under balkongen på fremsiden av boligen og søyler er montert for nær grunn. TG3
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.-

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er fukt skjolder stedvis i undertaket, fukt skjoldene ser ut til å være av eldre dato.
TG2

Det er noe museekskremer på isolasjonen. TG2

Utlufting fra bad går ikke over tak men inn på kaldtloftet, det er også tegn til svertesopp rett over utlufingen. TG3

Se også punkt 10.5.

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. 10.000. - og 25.000.-

7.2.3 Vaskerom/bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Det ligger ingen membran under fliselagt gulv eller i dusjsonen. TG3 Det anbefales ikke å bruke dusj før det er etablert membran på badet.

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. 100 000. - og 300.000.-

9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier og det er synlig fuktinnslag fra terreng/fjell. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at drenerende masser ikke fungerer. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Se estimert kostnad under punkt 1.1

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/bad i 1.etasje.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Avtrekkørør til ventilasjonen er festet med gaffateip og deler av avtrekkskanalen er ett avløpsørør i PVC som ikke er godkjent som avtrekkskanal til kjøkkenventilator p.g.a fett o.l, og dette kan være brannfarlig på sikt. Det anbefales å erstatte dette med egnet materialer før videre bruk. TG2 i grenseland til TG3

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Utlufting fra bad går ikke over tak men inn på kaldtloftet, det er også tegn til svertesopp rett over utlufingen. TG3

Se tilstandsrapport i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Pusset opp bad 2.etg i 2013.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
Ja. Vedlagte bilder i boligmappa. Det foreligger også dokumentasjon på innkjøp.

Er arbeidet byggemeldt?
Nei.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun faglært.
Minirensanlegg , se vedlegg i boligmappa.
Elfag Dal.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja. Kryp kjeller under kjøkken: Noe fuktig/innsig av vann på deler av gulvet ved snøsmelting og mye nedbør.

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

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. Mus har tidligere kommet inn på kjøkken, det er nå utbedret. Noe råte nederst på en søyle til utvendig veranda.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet til automat sikringer i perioden 2011-2013.

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

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. 2019, dokumentasjon foreligger.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja.

Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei.

Er tanken plombert?

Ja.

(Selger opplyser at hun er usikker på om oljetanken er sanert.)

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Byttet tak på eldre del av bolig ca 2008. Byttet panel nordvegg inkl vinduer i 2009.

Byttet panel vestvegg 2025.

Byttet vindu på soverom sørvegg 2025.

Er det foretatt radonmåling?

Ja. Målt med lukket sporfilm med filter i perioden 17.10.2010-28.12.2010.

Dokumentasjon foreligger.

Radonmåling

År: 2010 Verdi: 1.etg: 50. 2.etg: 40.

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

Ja. Tilstandsrapport i forbindelse med forestående salg.

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.

Moderniseringer og påkostninger

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Malt nesten hele huset innvendig, minus 1 soverom og vaskerom ca 2010.
- Lagt fliser med varmekabler i gang og trappegang 2011.
- Pusset opp bad i 2.etg 2013.
- Nytt tak på hoveddelen av huset ca 2008.
- Ny panel og nye vinduer (4 stk) på nordveggen 2009.
- Ny panel på vestveggen 2025.
- Malt huset utvendig 2025.

- Ny varmepumpe 2024.
- Nytt minirensanlegg (Biovac) 2020.
- Nytt vindu soverom sørvegg 2025 (produksjonsår 2024).
- Byttet til automatsikringer ca 2011-2013.
- Alle bygg, unntatt gammel låve, er malt utvendig i 2013.
- Slipt og behandlet parkett i stue/spisestue 2025.
- Nye veggplater og nytt gulv i boden 2025.
- Ny ytterdør ca 2013.
- Varmtvannstank fra 2017.
- Vedlikehold, behandling og ny levegg på platting/terrasse 2025.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

70964252

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. 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. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 50 og 40 Bq/m³ i 2010. 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

Deler av eiendommen ligger under marin grense. Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Eiendommen ligger i et område med liten mulighet for marin leire.

Eiendommen ligger i et aksomthetsområde for radon merket 'høy'.

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler i entré, gang, stue i 1.etasje og i bad 2.etasje, peisovn og varmepumpe i stue 1.etasje og panelovner på enkelte rom

Det er oljetank på eiendommen. Eier er usikker på om oljetanken er sanert. Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang

til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 850 000

Kommunale avgifter

Kr 19 800

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kostnader for vedlikehold / oppgradering / utskifting av private anlegg tilkommer.

Formuesverdi primær

Kr 1 073 412

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 293 646

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 9 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/12/9:

12.05.1972 - Dokumentnr: 3357 - Bestemmelse om kloakkledn

Meglers kommentar: Forpliktelse til å koble kloakkutslipp fra eiendommen til et framtidig offentlig kloakkanlegg på de til en hver tid gjeldende bestemmelser og betale de tilkoblingsavgifter som blir fastsatt.

29.04.2020 - Dokumentnr: 2396372 - Jordskifte

Akershus og Oslo jordskifterett

Sak: 19-027685RFA-JLST KOPPERUD

Gjelder grensefastsetting for grunneiendom

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1911 - Dokumentnr: 900043 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0238 Gnr:12 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 155590 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0238 Gnr:12 Bnr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 228207 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3036 Gnr:12 Bnr:9

15.05.2025 - Dokumentnr: 542917 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:12 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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 bruk. For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 24.09.97.

Det foreligger ferdigattest for ombygging 'vindfang, vaskerom/ klosett' datert 23.04.82.

Det foreligger ferdigattest for 'Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²'

Bygningstype: 'Hus for dyr, forlager, strølager oa' datert 20.10.17.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Det er ikke kjent at det foreligger avtaler for bruksrett av veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Eiendommen har privat avløpsanlegg, privat minirensanlegg. Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige. 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

Eiendommen er ikke regulert, men ligger i et område avsatt til Spredt boligbebyggelse, nåværende (5342kvm) og LNRF (24kvm).

Kommunenplanens arealdel er under arbeid. Se kommunens nettside.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

146 250 (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))

147 600 (Omkostninger totalt)

163 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

166 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 997 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 013 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 016 300 (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 147 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 40 000 for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 500 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 25 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Oppdragsansvarlig

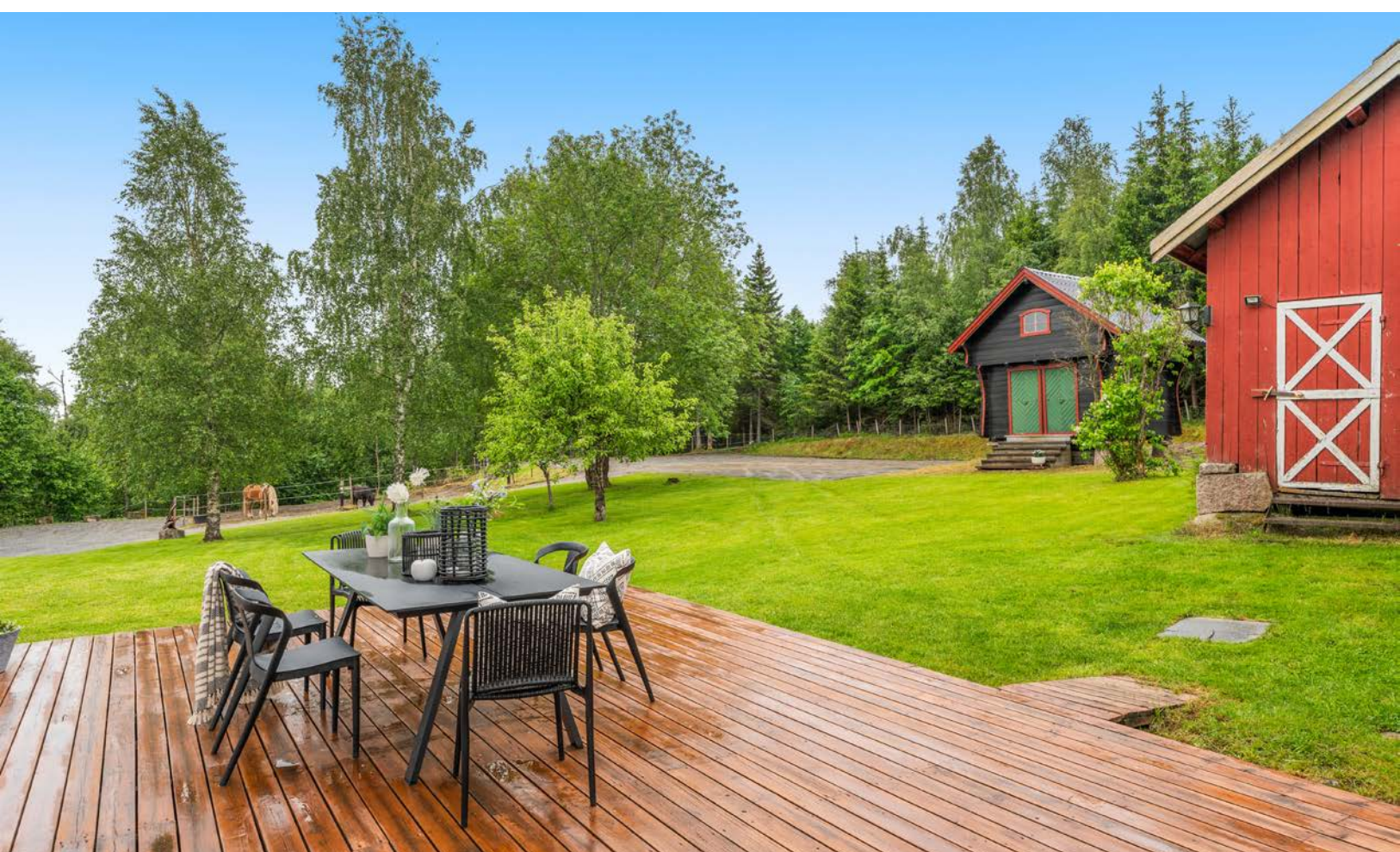
Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF / Partner
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

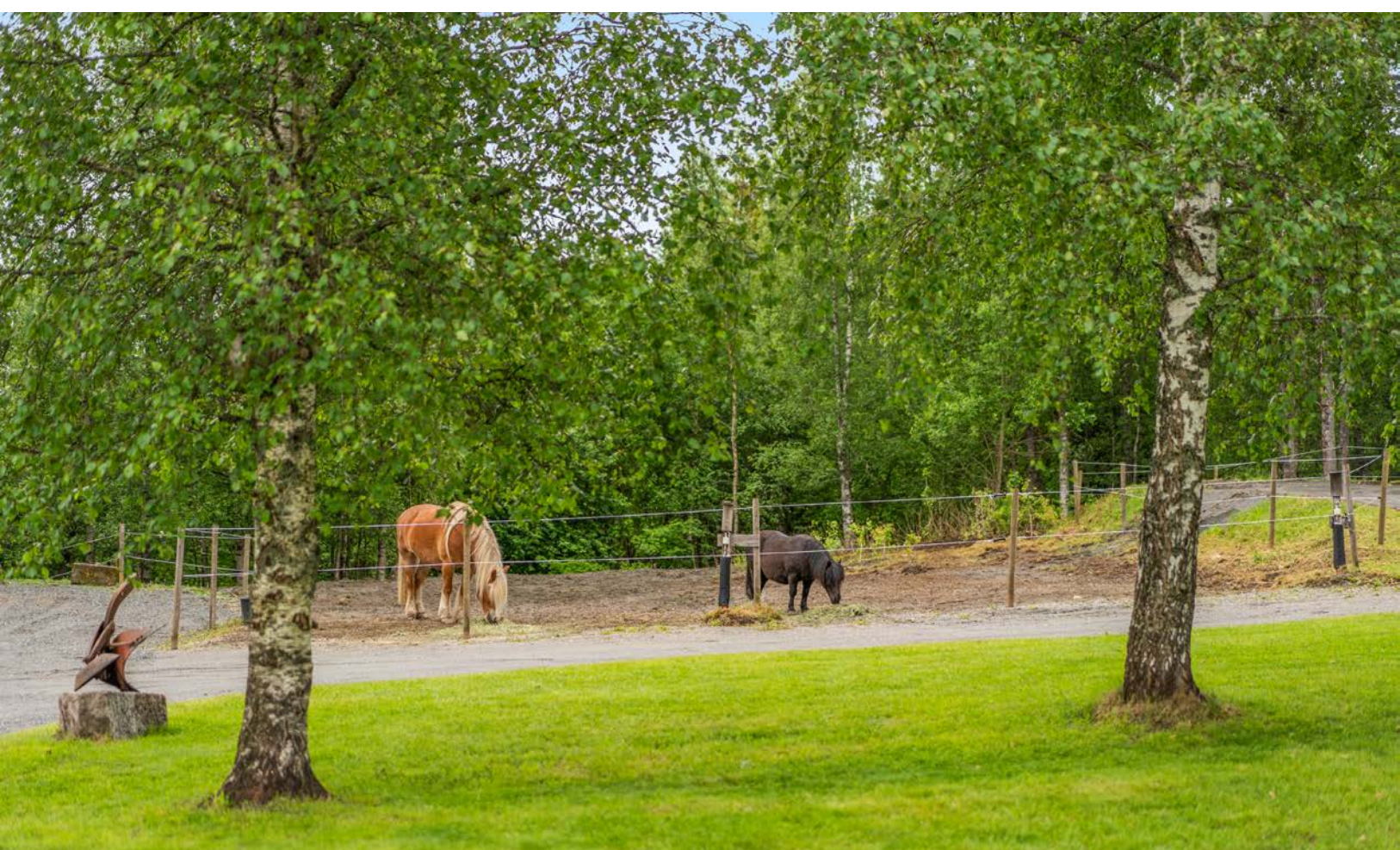
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22
2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

Salgsoppgavedato

11.06.2025

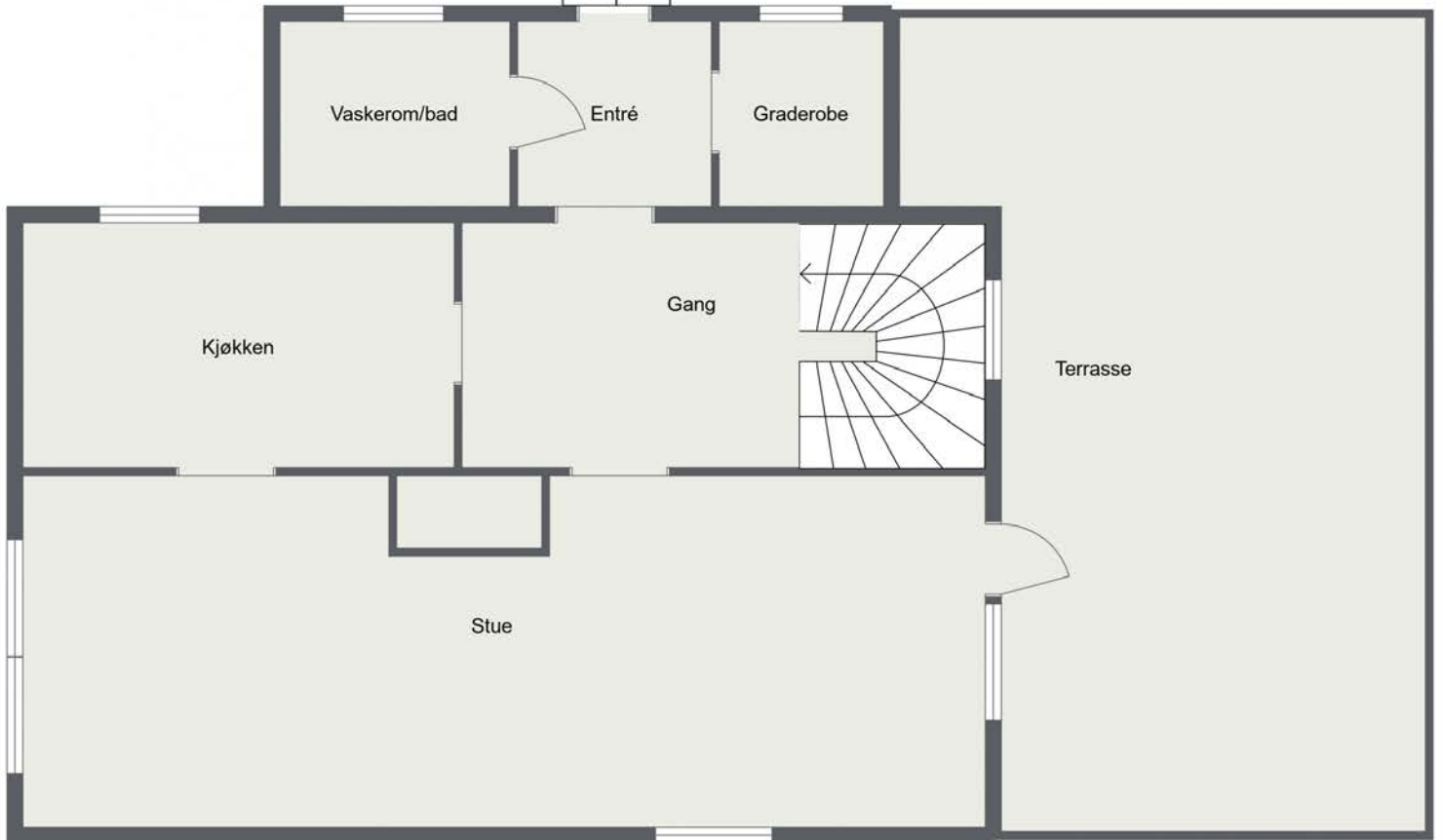








1. Etasje







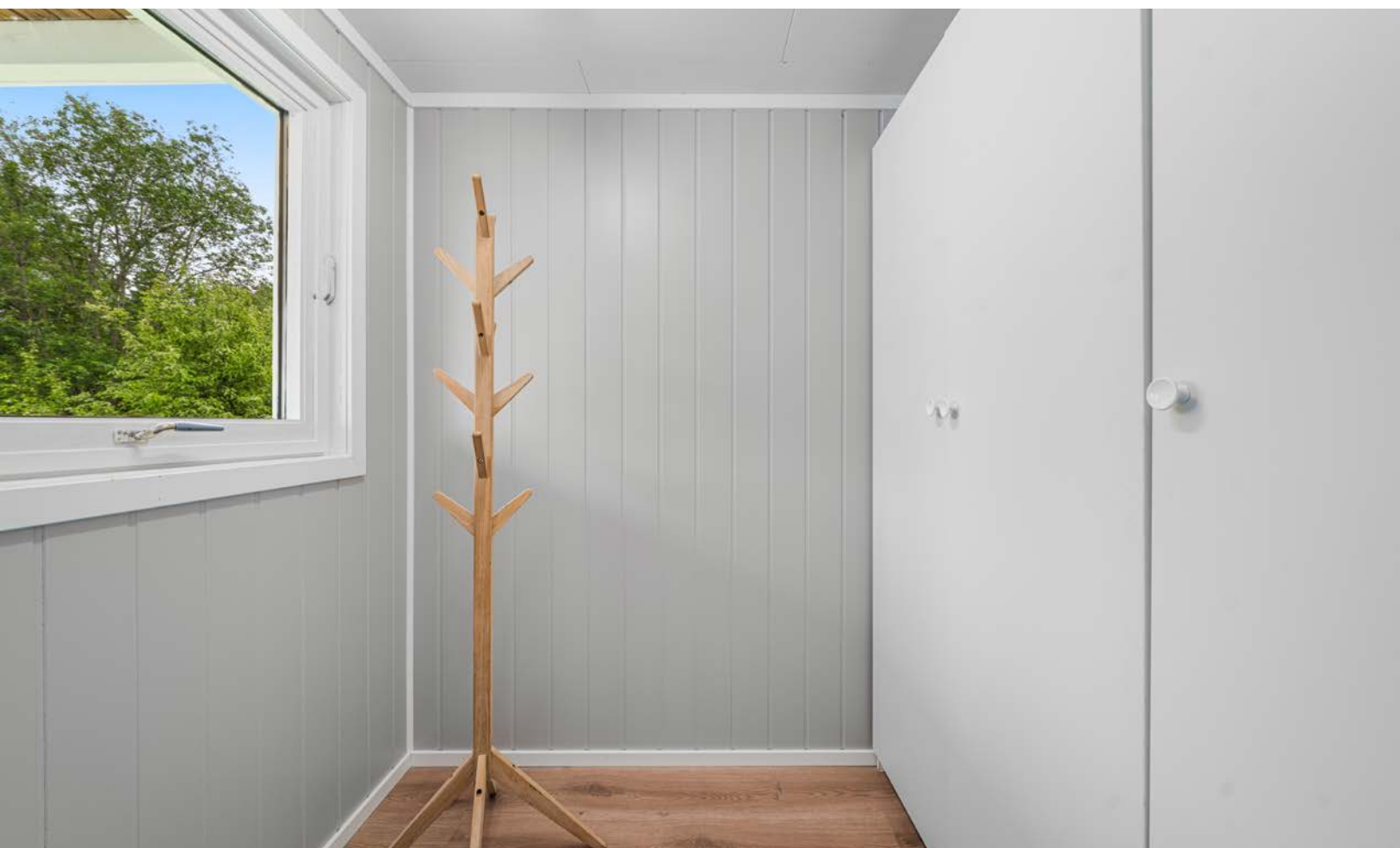












2. Etasje



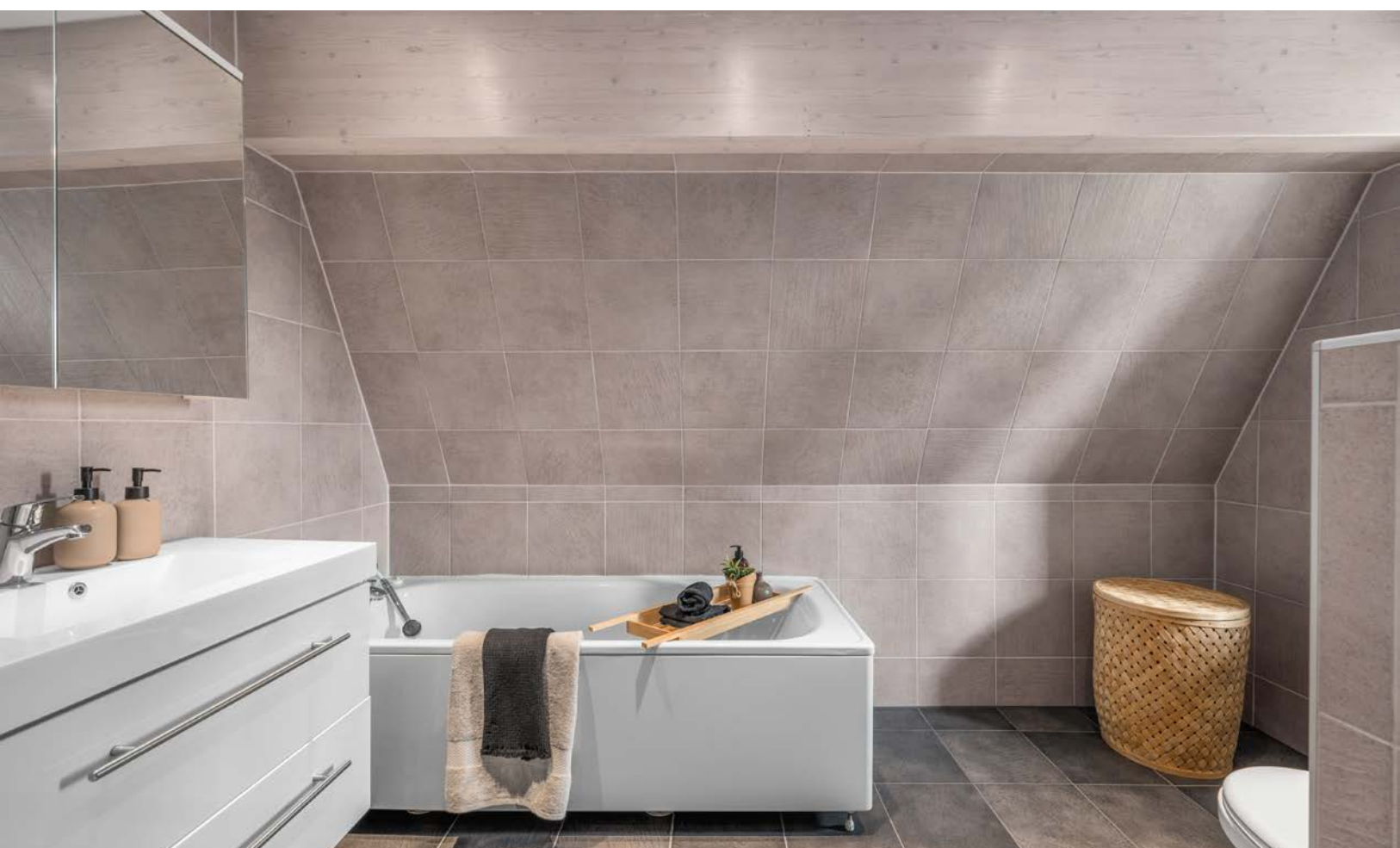


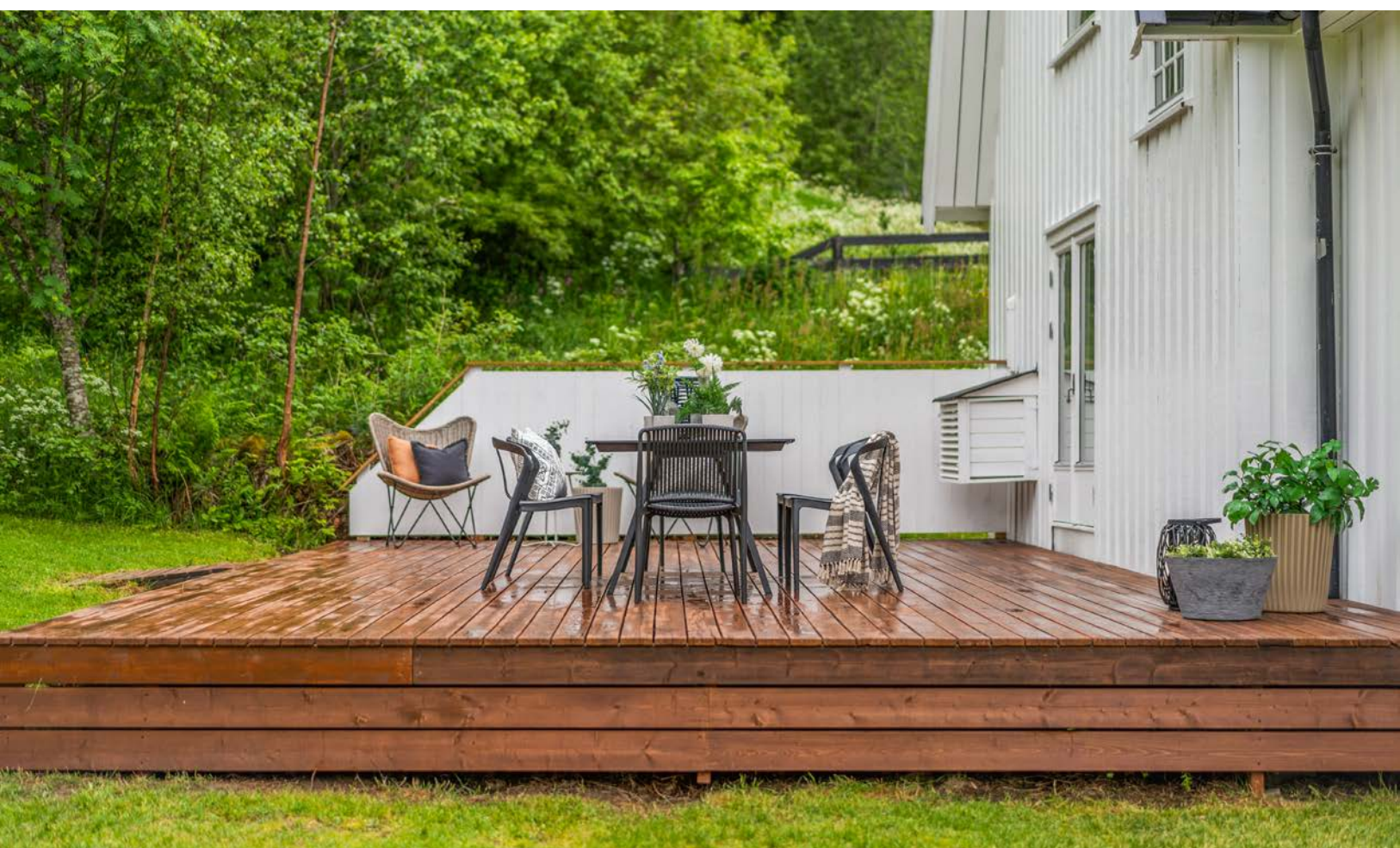






















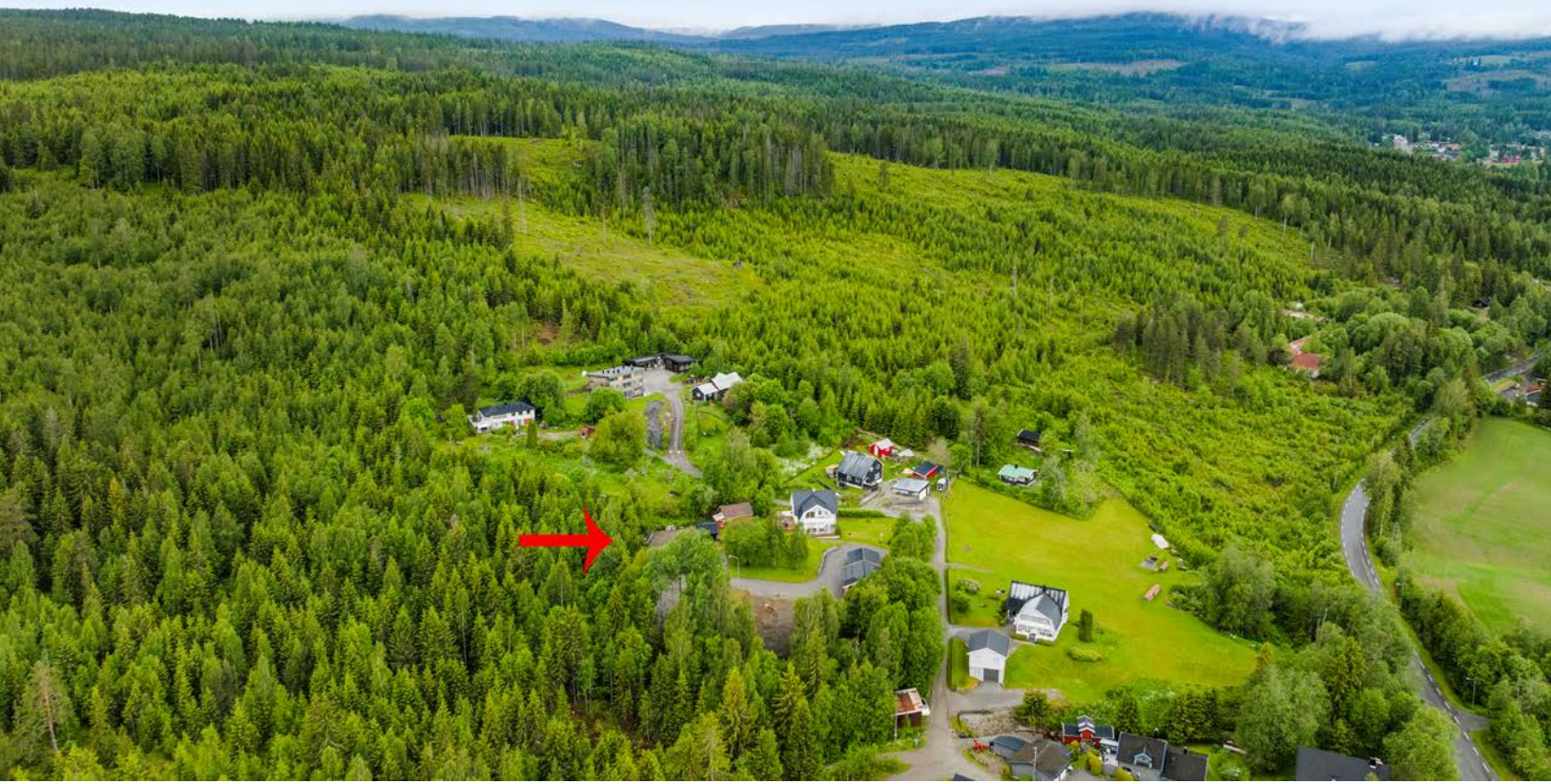






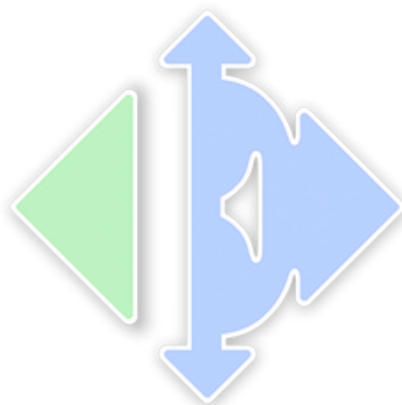






Vedlegg

Enebolig
Åsvegen 494
2030 Nannestad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 29/05/2025

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 gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:12, Bnr: 9
Hjemmelshaver:	Veronika Prpic
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	5 366,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Privat minirensanlegg
Regulering:	LNRF Id KP2018-2035
Offentl. avg. pr. år:	Kr 16 411,96 i 2024
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1915

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

23.05.2025

Overskyet/regn og 10 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og byggeår.

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

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

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, oljetank, minirensanlegg, 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.

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

Forutsetninger:**Oppdragsgiver:**

Veronika Prpic

Tilstede under befaringen:

Veronika Prpic

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde inn til garasjen og stall, natur tomt opp til eneboligen og hellesteiner i inngangspartiet. Opparbeidet gressplen med beplanting.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over to plan oppført i 1915 og tilbygg oppført i 1972. Huset har mansardtak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, laftømmer som er kledd med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand, men det er behov for oppgraderinger, særlig på bad/vaskerom i 1.etasje og kjøkken. I rapporten er det også påpekt enkelte strakstiltak som bør prioriteres, slik det fremgår av beskrivelsene og vurderingene for hver bygningsdel. 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.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler i entré, gang, stue i 1.etasje og i bad 2.etasje, peisovn og varmpumpe i stue 1.etasje og panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 23.05.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 23.05.2025
- Byggetegninger fra flere årganger
- Egenerklæringsskjema 25.05.2025
- FDVer og bildedokumentasjon på utført arbeider på bad i 2.etasje i boligperm.
- Ferdigattest for deler av stall 20.10.2017
- Ferdigattest for garasjen 19.09.1996
- Ferdigattest for tilbygg enebolig 22.03.1972
- Avsluttet tilsynssak 02.04.2019
- Radonrapport 17.01.2011
- Verditakst 04.08.2014
- Verditakst 07.04.2003
- Verditakst 03.12.2007

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

2.etasje vegger: Malt/lakkert trepanel, malt mur, malt strie og fliser.

2.etasje tak/himlinger: Malt/lakkert trepanel og malt gips.

2.etasje gulv: Furu, fliser og parkett.

1.etasje vegger: Malt/lakkert trepanel, malt mur, malt strie og fliser.

1.etasje tak/himlinger: Malt/lakkert trepanel.

1.etasje gulv: Furu, fliser og parkett.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Loftstue, soverom 1, gang, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, garderobe, kjøkken og stue:

Vegger, tak/himlinger i boligen fremstår i normalt grei stand, det er små merker etter gamle veggfester og noe bruksslitasje på enkelte rom. TG2

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

Parkettgulv generelt fremstår i normalt grei stand, men parkettgulv på kjøkken har stedvis glipper, slitemerker og noe fuktsveller. TG2

Trapp opp til 2.etasje har noe bruksslitasje, stedvis knirk på enkelte trinn og slitemerker. TG2

Det mangler håndreke på veggside.

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 25mm. 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 loftstue i 2.etasje på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger i 1.etasje og 2.etasje (normalt iht. til alder/ byggeår).

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 lakkering/maling av tregulv er 10 - 20 år.

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Malt nesten hele huset innvendig, minus 1 soverom og vaskerom ca 2010.
- Lagt fliser med varmekabler i gang og trappegang 2011.
- Pusset opp bad i 2.etg 2013.
- Nytt tak på hoveddelen av huset ca 2008.
- Ny panel og nye vinduer (4 stk) på nordveggen 2009.
- Ny panel på vestveggen 2025.
- Malt huset utvendig 2025.
- Ny varmepumpe 2024.
- Nytt minirensanlegg (Biovac) 2020.
- Nytt vindu soverom sørvegg 2025 (produksjonsår 2024).
- Byttet til automatsikringer ca 2011-2013.
- Alle bygg, unntatt gammel låve, er malt utvendig i 2013.
- Slipt og behandlet parkett i stue/spisestue 2025.
- Nye veggplater og nytt gulv i boden 2025.
- Ny ytterdør ca 2013.
- Varmtvannstank fra 2017.
- Vedlikehold, behandling og ny levegg på platting/terrasse 2025.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2.etasje	72			12		
1.etasje	78			46		
SUM BYGNING	150	0	0	58		
SUM BRA	150					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Dobbel garasje		44				
Stall		79				
Stabbur (begge etasjer)		17				
Låve		39				
SUM BYGNING	0	179	0			
SUM BRA	179					

BRA-i:

150m².

2.etasje: Loftstue, bad, soverom 1, gang, soverom 2 og soverom.

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

BRA-e:

179m².

Dobbel garasje.

Stall.

Stabbur.

Låve.

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i enebolig: 150m².

2.etasje: Loftstue, bad, soverom 1, gang, soverom 2 og soverom 3.

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

BRA-e: 179m².

Dobbel garasje.

Stall.

Stabbur.

Låve.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 329m².

2.etasje: Loftstue, bad, soverom 1, gang, soverom 2 og soverom 3.

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

Dobbel garasje.

Stall.

Stabbur.

Låve.

TBA: 58m².

2.etasje: Balkong.

1.etasje: Terrasse.

Målt takhøyde i loftetasje fra 1.03m - 3.91m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.16m - 2.20m.

Kjellerrom ble ikke oppmålt på befaringsdagen, grunnet lav takhøyde.

2.etasje i stallen ble ikke oppmålt på befaringsdagen, grunnet 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 byggt teknisk 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 innside av vegg mellom bruksenhetene.

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

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje på 44m² oppført i 1996. Garasjen har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel. 1 stk elektrisk leddporter.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Yttertak er fra byggeår med metallplater som er montert litt for kort over takrenner og det mangler snøfangere.

Det mangler mønebånd under mønepanne.

Ellers fremstå garasjen i normalt grei stand.

Stall på 79m² over 2 plan oppført i 2017 og flisehus (bod). Stallen har saltak tekket med metallplater og undertak i trekonstruksjon, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel, antatt isolert etter TEK 10 krav. Loft med mulighet for lagring. 1.etasje: Stall for 3 stk hester, 2 stk lager rom.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på stallen. TGIU

Stabbur over to plan oppført i ukjent år.

2.etasje: Lager rom på 7m².

1.etasje: Lager rom på 10m².

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

Det settes ikke tilstandsgrad på stabbur. TGIU

Låve på 39m² oppført i ukjent år.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på låven, låven er i ganske dårlig forfatning og har ingen vesentlig teknisk verdi. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

29/05/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

Grunnmur i pusset betong fra byggeår.

Det er noe små riss på grunnmur og det er ingen synlig grunnmursplast/knotteplast. TG2

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 drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. Det er synlig fuktinnsig fra terreng/fjell i krypekjeller og i kjeller. TG3

Hjemmelshaver opplyser at ved mye nedbør har det blitt observert vann på betonggulvet i kjelleretasjen. Dette kan tyde på problemer med drenering/drenerende masser. TG3

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

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

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

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

TG 3 1.2 Krypekjeller

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

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

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

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

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

Krypekjeller med tilkomst via veggluke i grunnmur på fremsiden av boligen.

Befaring ble utført fra luke inn til krypekjeller.

Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2

Det er synlige fuktskjolder på støpte betongvegger. TG2

Det er kjellersopp i stubbeloftet over den gamle oljetanken, sanering av kjellersopp må gjøres for å unngå spredning og helse skadelige påvirkninger. TG3

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

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

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

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

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

**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG3 Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall ifra grunnmur og drenggrøft der det er muligheter for det. Dette kan være utfordrende da grusvei er veldig nær baksiden av boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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



©mstr.no

www.bmtf.no

11/33

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført i laftetømmer kledd med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1972 og 2025 isolert etter eldre krav.

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

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen på deler av boligen og det mangler musebånd på ytterkledning fra nyere dato på baksiden av boligen. TG2

Ytterkledning på baksiden av boligen og den ene gavlveggen, er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2

Det er råteskade i bæresøyle under balkongen på fremsiden av boligen og søyler er montert for nær grunn. TG3
Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 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 terrassedører med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1971, 2009 og 2024.

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

Punkttert 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 fra 1971 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og disse vinduene har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2013

Innvendige malte/lakkerte fyllingsdører fra flere årganger.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik.

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Mansardtak tekket med metallplater fra 2008.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra veggluke opp til kaldtloft.

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

Yttertaket fremstår i normalt grei stand, men det er noe avflassing av plastbelegget på metallplatene på gavlvegg. TG2

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål antatt fra samme år som yttertaket.

Det er ikke registrert noen vesentlige nedbygninger.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting metallplater er 30 - 50 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 1915

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med metallplater fra 2008 og undertak i trekonstruksjon antatt fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra veggluke til kaldtloft.

Det er noe fuktskjolder på undertaket fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder ble ikke fuktsøkt grunnet at kaldtloftet ikke har gangbart gulv. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet undertakets alder.

Elementskorstein fra nyere dato er kledd med noe plastbelagt stål over tak.

Skorstein fremstår i grei stand. TGIU

Peisovn i stue i 1.etasje.

Peisovner fremstår i grei stand. TGIU

Hjemmelshaver opplyser om at det har vært tilsyn og feiing av skorsteinen i 2023 uten noen avvik.

Vedovn og ildsted:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking av ytterteking er 5 - 15 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 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst via veggluke på hems i 2.etasje.

Befaring ble tatt fra veggluke, grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv.

Det er fuktskjolder stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2

Det er noe museekskremer på isolasjonen. TG2

Utlufting fra bad går ikke over tak men inn på kaldtloftet, det er også tegn til svertesopp rett over utluftingen. TG3 Se også punkt 10.5.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TBA:

Balkong på 12m² med adkomst via loftstue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp med rekkverkhøyde på 90cm høyt.

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

Hjemmelshaver opplyser om at håndrekk/toppbord på rekkverket i 2 etg skal skiftes ut før salg.

Terrasse på 46m² med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og levegg.

Det er en del tørrsprekker på terrassebord. TG2

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

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.

Trapp opp til inngangsparti med trappetrinn i stein og metallrekkverk.

Trappen er ikke festet tilstrekkelig til yttervegg. TG2

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

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



7. Våtrom

7.1 Bad i 2.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2013 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
- Vegghengt speilskap.
- Dusjkabinett med dusj og ett-greps blandebatteri .
- Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC med innebygd susterne.
- Elektrisk baderomsvifte.

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

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

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

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

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

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 varmekabler fra 2013.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt til 10mm, kravet er 25mm.

Ellers fremstår gulvfliser i normalt grei stand.

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



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er 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 og det er små skader i støpet i sluket som anbefales å utbedre lokalt.
TG2

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

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

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

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

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



7.2 Vaskerom/bad i 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser og malt strie.
Tak/himling: Malt trepanel.

Vaskerom/bad antatt fra sent 70 eller tidlig 80 tallet inneholder:

- Vegghengt vaskeikum med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og skyvbare dører.
- WC på sokkel.
- Utenpåliggende rør, montert på vegg.
- Vegghengt panelovn.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Veggfliser, vegger, tak/himling og innredning fremstår med en del bruksslitasje, det er også montert fotlister av tre som ikke er egnet for våtrom. TG2

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

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

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

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

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er 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 ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser antatt fra sent 70 eller tidlig 80 tallet.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), Flisegulv fremstår fra byggeår, det mangler fliser ved dørterskel, det er bom (hulrom), sprekk i 2 stk fliser i dusjsonen og fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra sendt 70 - tidlig 80 tallet

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det ligger ingen membran under fliselagt gulv eller i dusjsonen. TG3 Det anbefales ikke å bruke dusj før det er etablert membran på badet.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da det avdekkets større avvik på badet. 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 tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere år ganger.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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 strie. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Parkett.

Kjøkken antatt fra 80 tallet eller tidlig 90 tallet inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopp og oppvaskmaskin.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har en del alder og bruksslitasje. Parkettgulv har stedvis mye glipper, knirk og fuktsveller. TG2

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

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

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

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



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Kjeller med adkomst via veggluke i grunnmur.

Vegger: Ubehandlet pusset betong.

Tak/himling: Asphaltplater.

Det er synlig saltutslag og fukt på nedre del av vegger. TG2

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

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

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Ubehandlet betong.

Det er små setningssprekker og synlig fukt på betonggulvet. TG2

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

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

På befaringdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong.

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier og det er synlig fuktinnslag fra terreng/fjell. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at drenerende masser ikke fungerer. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke 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 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 på sokkel på bad i 1.etasje og WC med innbygd sisterner på bad i 2.etasje.
- Sluk på vaskerom/bad i 1.etasje og på bad i 2.etasje.
- Stoppekrans plassert i kjeller og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom/bad i 1.etasje.
- Utekrans. TGIU

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

Noe av røroppheng er fra 1972 har passert mer enn sin forventet levetid derfor også satt tilstandgrad TG2

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjeller. TG2

Avløpsrør i kjeller er mer eller mindre i vater og mangler tilstrekkelig fall. TG2

Det er ukjent om jording er festet til vannrør, da jordingen er festet til ett gammelt avkappet vannrør og jordingen føres videre opp i etasjeskille. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

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

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

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

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

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

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

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

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



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, Det ble observert betydelige utbulinger og innsynkinger på ytre del. Deformasjonene kan indikere interne problemer, som trykkforskjeller eller materialslitasje. Det anbefales å få utført en teknisk vurdering og service av varmtvannsberederen i nær fremtid. TG2

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 11.

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



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:
©mstr.no

25/33

www.bmtf.no

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabel i entré, gang, stue i 1.etasje og i bad 2.etasje, peisovn og varmepumpe i stue 1.etasje og panelovner på enkelte rom.

Det ligger en oljetank under inngangsparti i krypekjeller (ikke i bruk i dag). Oljetanken er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på. TGUI

Det gjøres oppmerksom på at Nannestad kommune har ingen bestemmelser i kommuneplanen om at oljetanker under 3.200 liter skal tas opp, slik at tankene kan bli liggende så lenge de tømmes, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. Jobben skal utføres av et godkjent firma og den ansvarlige (huseiere/grunneiere) skal gi skriftlig melding om dette til kommunen, jf. forurensningsforskriften § 1-9.

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

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

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

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

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

**TG 3** 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 vindusspalter, naturlig ventilering på bad/vaskerom i 1.etasje og elektrisk avtrekk på bad i 2.etasje. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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/bad i 1.etasje.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Avtrekkssør til ventilasjonen er festet med gaffateip og deler av avtrekkskanelen er ett avløpsør i PVC som ikke er godkjent som avtrekkskanal til kjøkkenventilator p.g.a fett o.l, og dette kan være brannfarlig på sikt. Det anbefales å erstatte dette med egnet materialer før videre bruk. TG2 i grenseland til TG3

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Utlufting fra bad går ikke over tak men inn på kaldtloftet, det er også tegn til svertesopp rett over utluftingen. TG3

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 ventilasjonsør 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 2019

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2011-2013

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i soverom i 2.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

- 12 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger ikke samsvarserklæring på utførte el-arbeider i boligen. Hjemmelshaver opplyser at monteringen av sikringsskapet er utført av tidligere svigerfar som var elektriker.

Det fremlegges avslutte tilsynssak fra Elvia, hvorav avvike som ble avdekket ble utbedret samme dag.

Hjemmelshaver opplyser om at dem har byttet til nye automat sikringer i perioden 2011-2013. De har ikke bytta hele ledningsnettet.

Det anbefales å oppdatere kursfortegnelsen i sikringsskap, det det er noe utydelig og hjemmelshavere har ført opp dette selv.

Det er ukjent om jording er festet til vannrør, da jordingen er festet til ett gammelt avkappet vannrør og jordingen føres videre opp i etasjeskille. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

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

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med engen servicebryter. Som var ett krav som kom i TEK 10.

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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 1915 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på vegg siden i trapp opp til 2.etasje. Det er ett krav om håndrekker på begge sider i alle trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se nevnte punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer fra 1971 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og disse vinduene har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Yttertaket fremstår i normalt grei stand, men det er noe avflassing av plastbelegget på metallplatene på gavlvegg. TG2
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Det er noe fuktskjolder på undertaket fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder ble ikke fuktsøkt grunnet at kaldtloftet ikke har gangbart gulv. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet undertakets alder.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Balkong: Det er tørrsprekker, grønske på terrassebord, terrassebord og håndrekk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Hjemmelshaver opplyser om at håndrekk/toppbord på rekkverket i 2 etg skal skiftes ut før salg. Terrasse: Det er en del tørrsprekker på terrassebord. TG2 Det mangler rekkverk rundt terrasse på siden av boligen. Da det er over 50cm fra terrasse og ned til terrenget, er det ett krav om rekkverk. Det anbefales å etablere rekkverk før videre bruk av terrasse. 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. Trapp: Trappen er ikke festet tilstrekkelig til yttervegg. TG2
7.1.2	Bad i 2.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt til 10mm, kravet er 25mm.
7.1.3	Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk og det er små skader i støpet i sluket som anbefales å utbedre lokalt. TG2 Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som eier har gjort selv/venner. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv/venner har lagt/smørt membran.
7.2.1	Vaskerom/bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser, vegger, tak/himling og innredning fremstår med en del bruksslitasje, det er også montert fotlister av tre som ikke er egnet for våtrom. TG2
7.2.2	Vaskerom/bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), Flisegulv fremstår fra byggeår, det mangler fliser ved dørterskel, det er bom (hulrom), sprekk i 2 stk fliser i dusjsonen og fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har en del alder og bruksslitasje. Parkettgulv har stedvis mye glipper, knirk og fuktsveller. TG2
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Det er synlig saltutslag og fukt på nedre del av vegger. TG2
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Det er små setningssprekker og synlig fukt på betonggulvet. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Noe av røroppheng er fra 1972 har passert mer enn sin forventet levetid derfor også satt tilstandsgrad TG2 Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjeller. TG2 Avløpsrør i kjeller er mer eller mindre i vater og mangler tilstrekkelig fall. TG2 Det er ukjent om jording er festet til vannrør, da jordingen er festet til ett gammelt avkappet vannrør og jordingen føres videre opp i etasjeskille. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU
10.2	Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, Det ble observert betydelige utbulinger og innsynkinger på ytre del. Deformasjonene kan indikere interne problemer, som trykkforskjeller eller materialslitasje. Det anbefales å få utført en teknisk vurdering og service av varmtvannsberederen i nær fremtid. TG2

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 11.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Det er noe små riss på grunnmur og det er ingen synlig grunnmursplast/knotteplast. TG2</p> <p>Det er synlig fuktinnslag fra terreng/fjell i krypekjeller og i kjeller. TG3</p> <p>Hjemmelshaver opplyser at ved mye nedbør har det blitt observert vann på betonggulvet i kjelleretasjen. Dette kan tyde på problemer med drenering/drenerende masser. TG3</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000</p>
1.2	Krypekjeller
	<p>Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etableres da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2</p> <p>Det er synlige fuktskjolder på støpte betongvegger. TG2</p> <p>Det er kjellersopp i stubbeloftet over den gamle oljetanken, sanering av kjellersopp må gjøres for å unngå spredning og helse skadelige påvirkninger. TG3</p> <p>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.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>Terreng er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG3</p> <p>Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall ifra grunnmur og drengroft der det er muligheter for det. Dette kan være utfordrende da grusvei er veldig nære baksiden av boligen.</p> <p>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.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-</p>
2.1	Yttervegger
	<p>Det er ikke luftespalte under ytterkledningen på deler av boligen og det mangler musebånd på ytterkledning fra nyere dato på baksiden av boligen. TG2</p> <p>Ytterkledning på baksiden av boligen og den ene gavlveggen, er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2</p> <p>Det er råteskade i bæresøyle under balkongen på fremsiden av boligen og søyler er montert for nær grunn. TG3</p> <p>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.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Det er fuktskjolder stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2</p> <p>Det er noe museekskremer på isolasjonen. TG2</p> <p>Utlufting fra bad går ikke over tak men inn på kaldtloftet, det er også tegn til svertesopp rett over utlufingen. TG3</p> <p>Se også punkt 10.5.</p> <p>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.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-</p>
7.2.3	Vaskerom/bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2</p> <p>Det ligger ingen membran under fliselagt gulv eller i dusjsonen. TG3 Det anbefales ikke å bruke dusj før det er etablert membran på badet.</p> <p>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.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-</p>
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

	<p>Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier og det er synlig fuktinnslag fra terreng/fjell. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at drenerende masser ikke fungerer. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.</p> <p>Se estimert kostnad under punkt 1.1</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>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/bad i 1.etasje.</p> <p>Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2</p> <p>Avtrekkørør til ventilasjonen er festet med gaffateip og deler av avtrekkskanalen er ett avløpsørør i PVC som ikke er godkjent som avtrekkskanal til kjøkkenventilator p.g.a fett o.l, og dette kan være brannfarlig på sikt. Det anbefales å erstatte dette med egnet materialer før videre bruk. TG2 i grenseland til TG3</p> <p>Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.</p> <p>Utlufting fra bad går ikke over tak men inn på kaldtloftet, det er også tegn til svertesopp rett over utluftingen. TG3</p> <p>Se estimert kostnad under punkt 5.1.</p>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250110	
Selger 1 navn	
Veronika Prpic	
Gateadresse	
Åsvegen 494	
Poststed	Postnr
NANNESTAD	2030
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	70964252

Document reference: 1206250110

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VP

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Pusset opp bad 2.etg i 2013.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse Vedlagte bilder i boligmappa. Det foreligger også dokumentasjon på innkjøp.
- 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 Minirensanlegg , se vedlegg i boligmappa.
- Arbeid utført av Elfag Dal
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse Kryp kjeller under kjøkken: Noe fuktig/innsig av vann på deler av gulvet ved snøsmelting og mye nedbør.
- 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 Ref. takstrappport.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse Mus har tidligere kommet inn på kjøkken, det er nå utbedret. Noe råte nederst på en søyle til utvendig veranda.
- 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, sentralfy, ventilasjon)?
- Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Byttet til automat sikringer i perioden 2011-2013.
- 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, sentralfy, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse 2019, dokumentasjon foreligger.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

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

Byttet tak på eldre del av bolig ca 2008. Byttet panel nordvegg inkl vinduer i 2009. Byttet panel vestvegg 2025. Byttet vindu på soverom sørvegg 2025.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Målt med lukket sporfilm med filter i perioden 17.10.2010-28.12.2010. Dokumentasjon foreligger.

21.1 Radonmåling

Ar

2010

Verdi

1.etg: 50. 2.etg: 40.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport i forbindelse med forestående salg.

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: 1206250110

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.

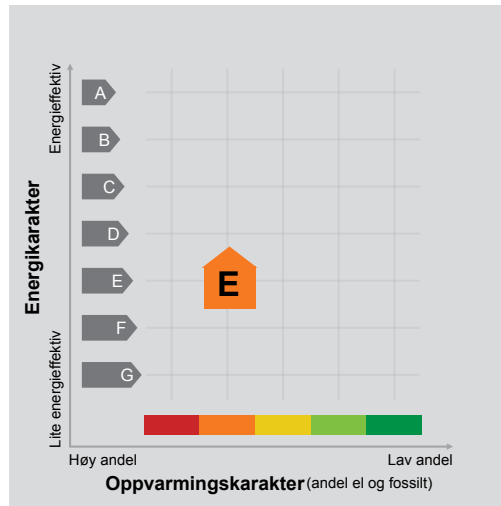
Document reference: 1206250110

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veronika Prpic	247ef85311233801127250 d13e55c347e1745d86	25.05.2025 11:08:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1206250110

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

Adresse	Asvegen 494
Postnummer	2030
Sted	NANNESTAD
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151811973
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-125650
Dato	25.05.2025



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.

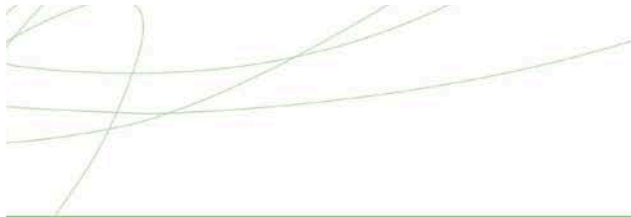
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 15 975 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:

12 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1915
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsone av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsone. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

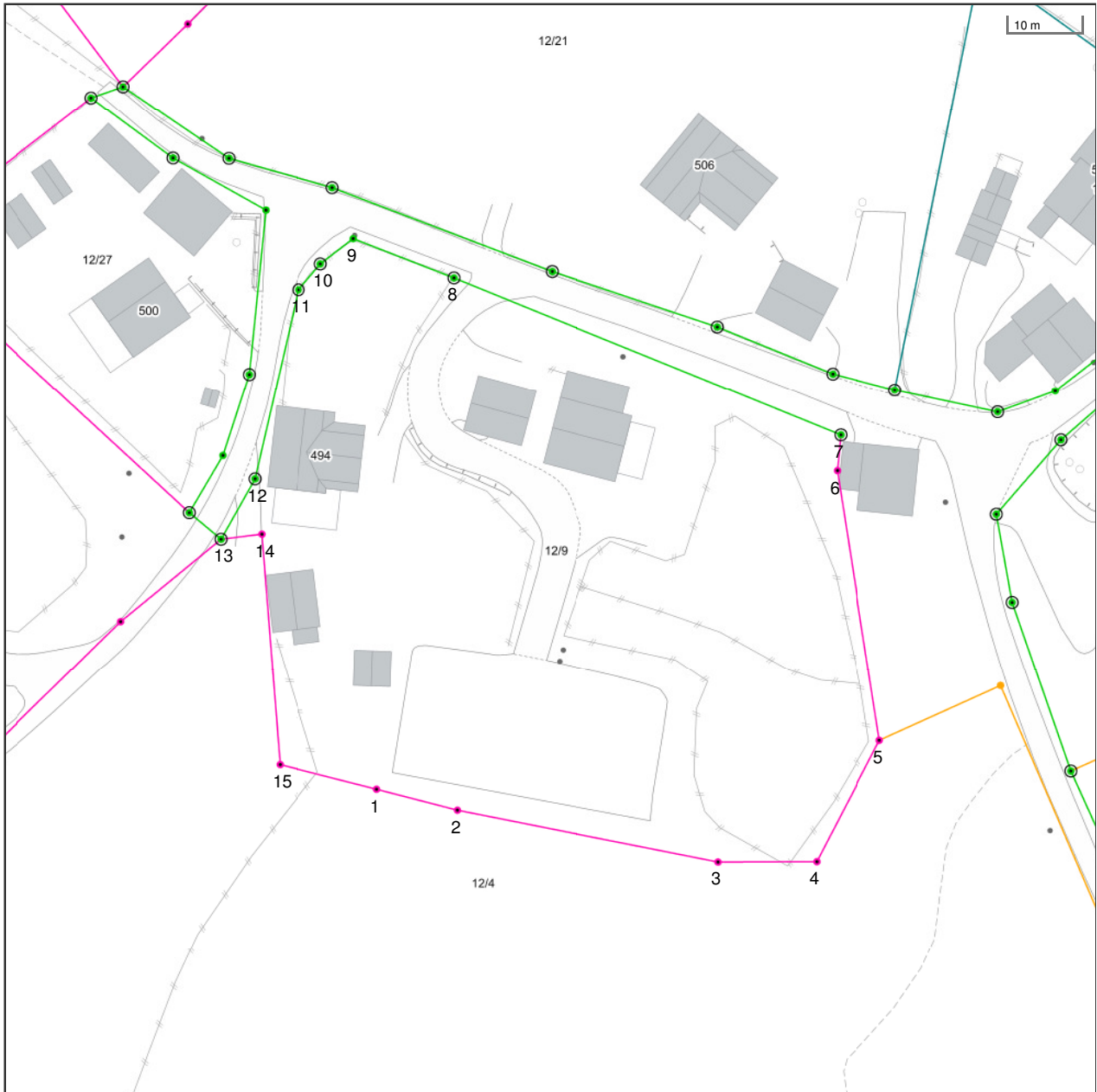
Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Eiendomskart for eiendom 3238 - 12/9//



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.

- | | | | |
|-------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgre uvisst nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

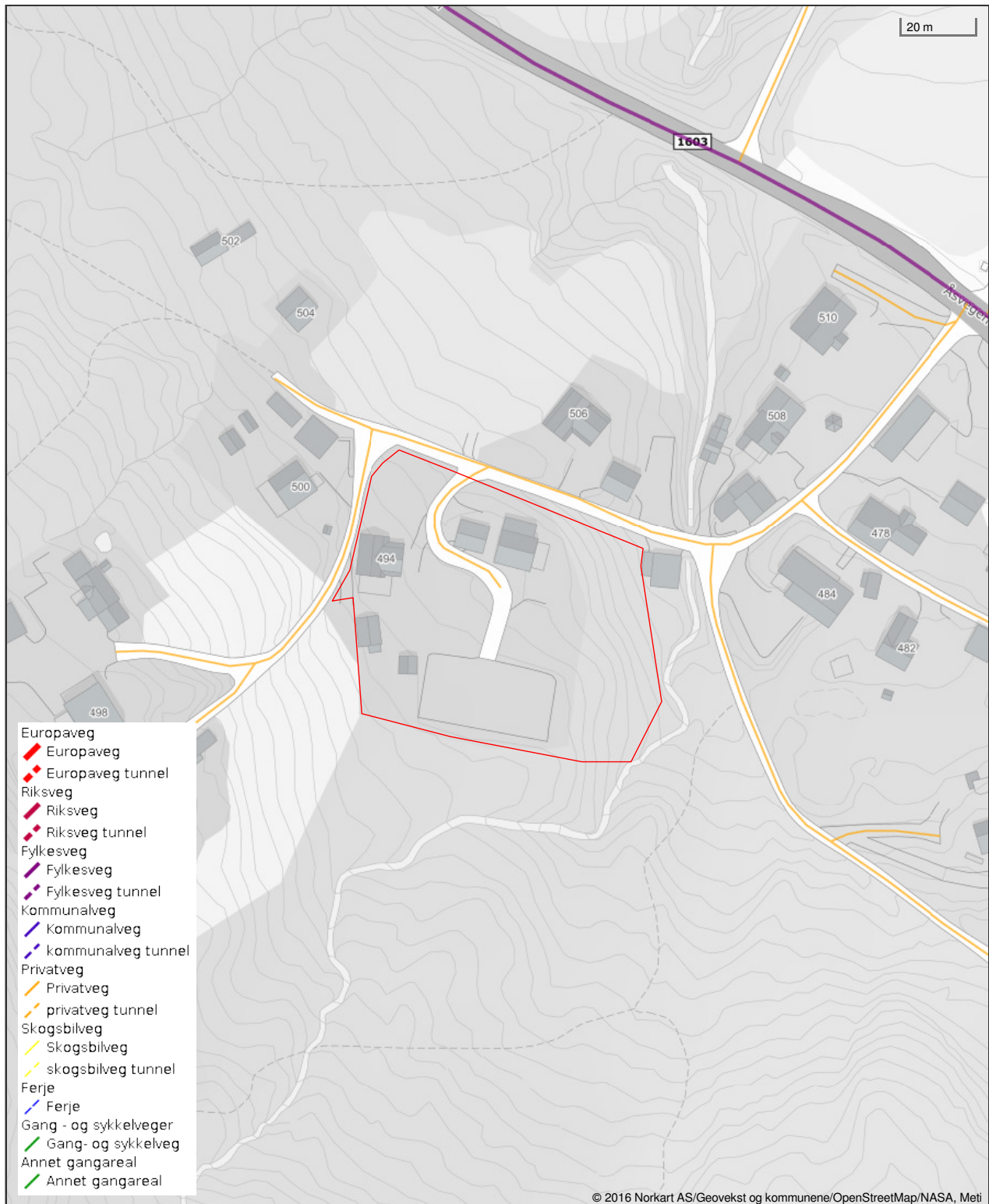
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 366,40 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6674484,63	Øst 609175,59

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6674449,96	609159,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,59	
2	6674447,45	609170,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,35	
3	6674441,48	609206,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,16	
4	6674441,93	609219,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,40	
5	6674458,64	609227,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,55	
6	6674495,06	609220,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,06	
7	6674499,91	609220,94	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,86	
8	6674519,7	609167,74	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	56,76	
9	6674524,62	609153,89	4 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,70	
10	6674521,06	609149,52	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,64	
11	6674517,46	609146,62	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,62	
12	6674491,58	609141,45	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,39	
13	6674483,28	609137,09	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,38	
14	6674484,13	609142,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,58	
15	6674452,91	609146,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,41	



Vegstatuskart for eiendom 3238 - 12/9//



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.



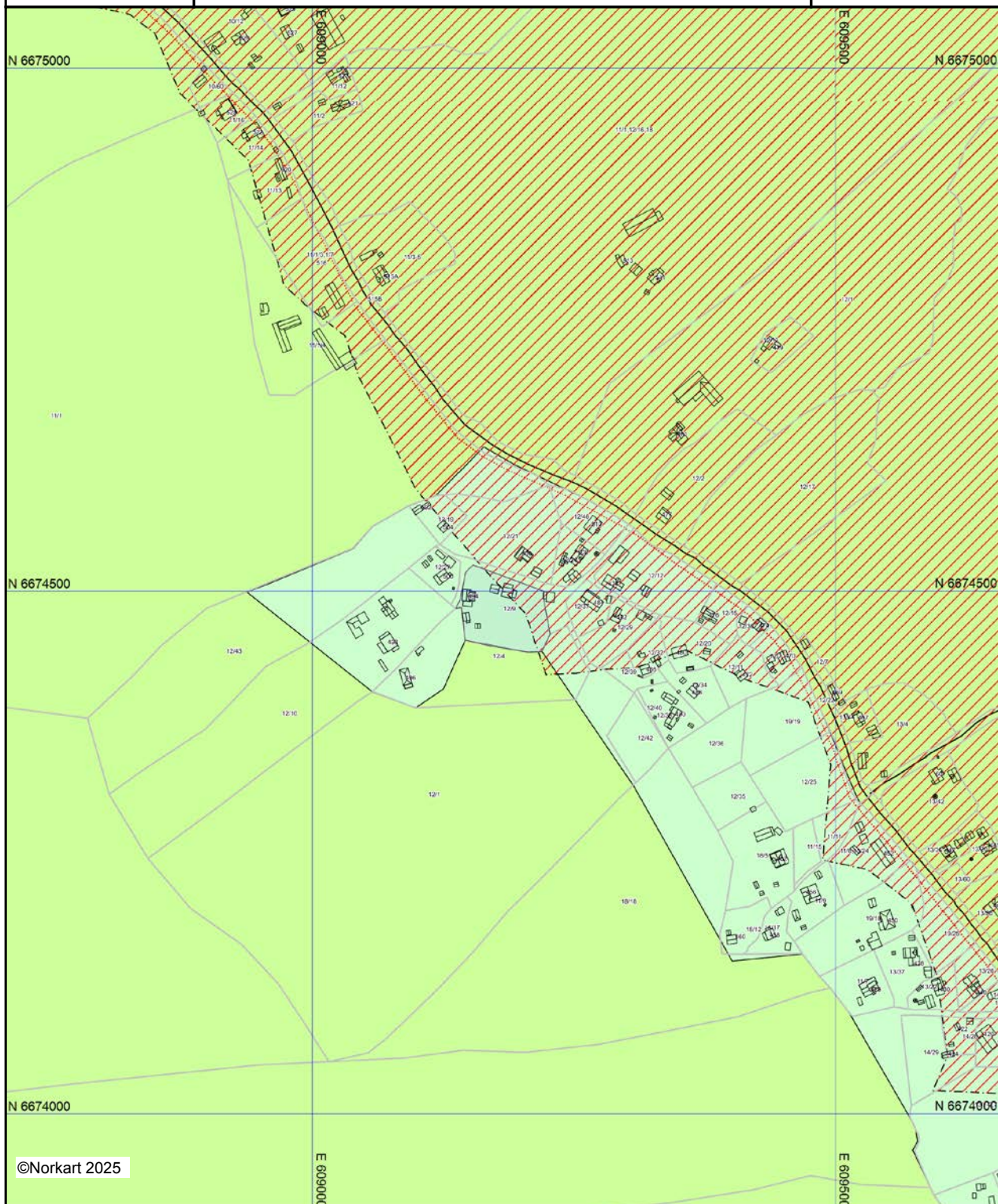
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/9
Adresse: Åsvegen 494
Dato: 12.05.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2025





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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samlevveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.



1 0 1 J 2

12/9 Bsak F-fer



Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Stenberg, Nannestad			12	9	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Ombygging	vindfang, vaskerom/ klosett	22/3-72	dato	4/5-72	sak 56
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Inger Kopperud		2030 Nannestad			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
----- " -----		----- " -----			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Arne Myrvold		2032 Maura			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Nannestad den 23/4-82

Ingolf Skaldebo
bygningssjefen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Nannestad kommune
Kommunal forvaltning

Veronika Prpic
Åsvegen 494
2030 NANNESTAD

Vår ref./arkivkode:
(Oppgis ved svar)
2010/2349-4

Deres ref:

Dato:
20.10.2017

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens (pbl) § 21-10 og byggesaksforskriftens (SAK) § 8-1.

Tiltakshaver: Veronica Prpic/Åsvegen 494, 2030 NANNESTAD
Eiendom/byggested: Åsvegen 494, 2030 NANNESTAD
Gnr./ Bnr.: 12/9
Tiltakets/byggets art: Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²
Bygningstype: Hus for dyr, forlager, strølager oa
Tillatelsen omfatter: Hele tiltaket

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 04.10.2017; jf. pbl § 21-10 og SAK § 8-1.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknaden og tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).

Med hilsen

Kjetil Hartvedt
byggesaksbehandler

<i>Besøksadresse</i>	<i>Postadresse</i>	<i>Telefon</i>	<i>Bankkonto - kommunen</i>	<i>Org.nr.</i>	<i>E-post</i>
Teiealleen 31	Nannestad kommune	66 10 50 00	8601.41.96236	964950202	postmottak@nannestad.kommune.no
2030 Nannestad	Teiealleen 31	<i>Telefaks</i>	<i>Bankkonto - skatt</i>		<i>Internett:</i>
<i>Servicekontoret</i>	2030 Nannestad	66 10 50 10	6345.07.02384		www.nannestad.kommune.no
Åpningstid: - 8.00 - 15.30					

Post adresseres til Nannestad kommune - ikke til enkeltpersoner

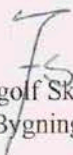
NANNESTAD KOMMUNE **FERDIGATTEST**etter plan- og bygningsloven
av 14. juni 1985, § 99 nr. 1

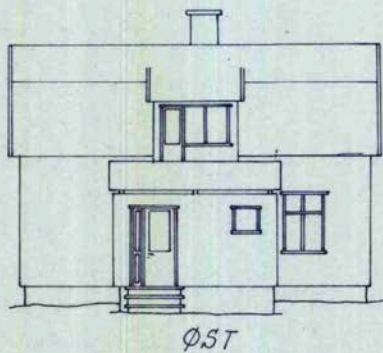
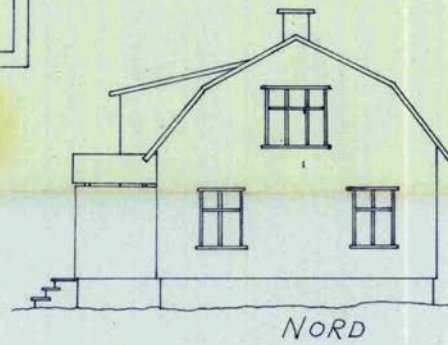
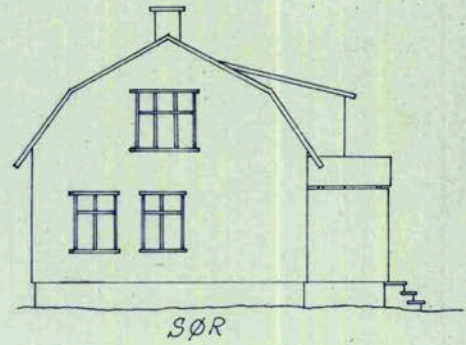
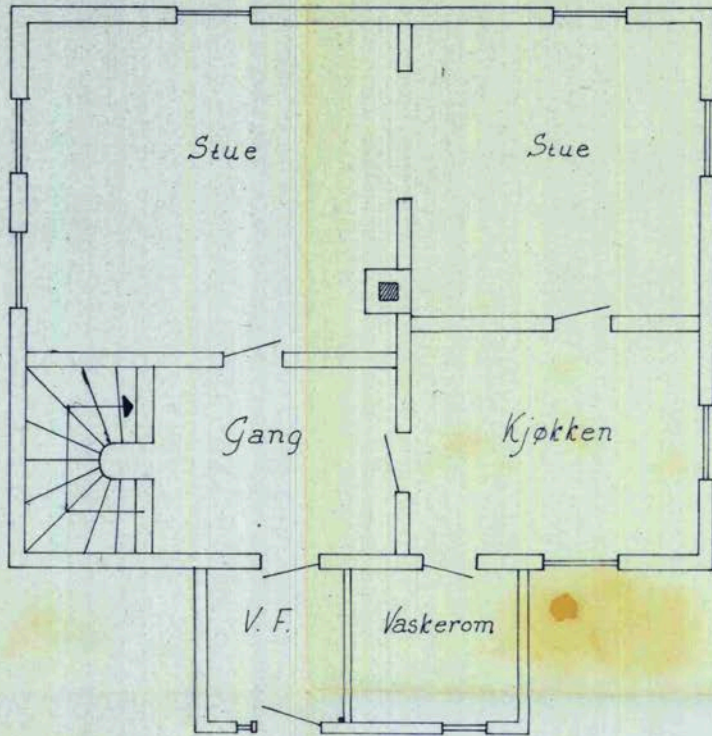
1 0 1 i T



12/9 Bsak F-fer

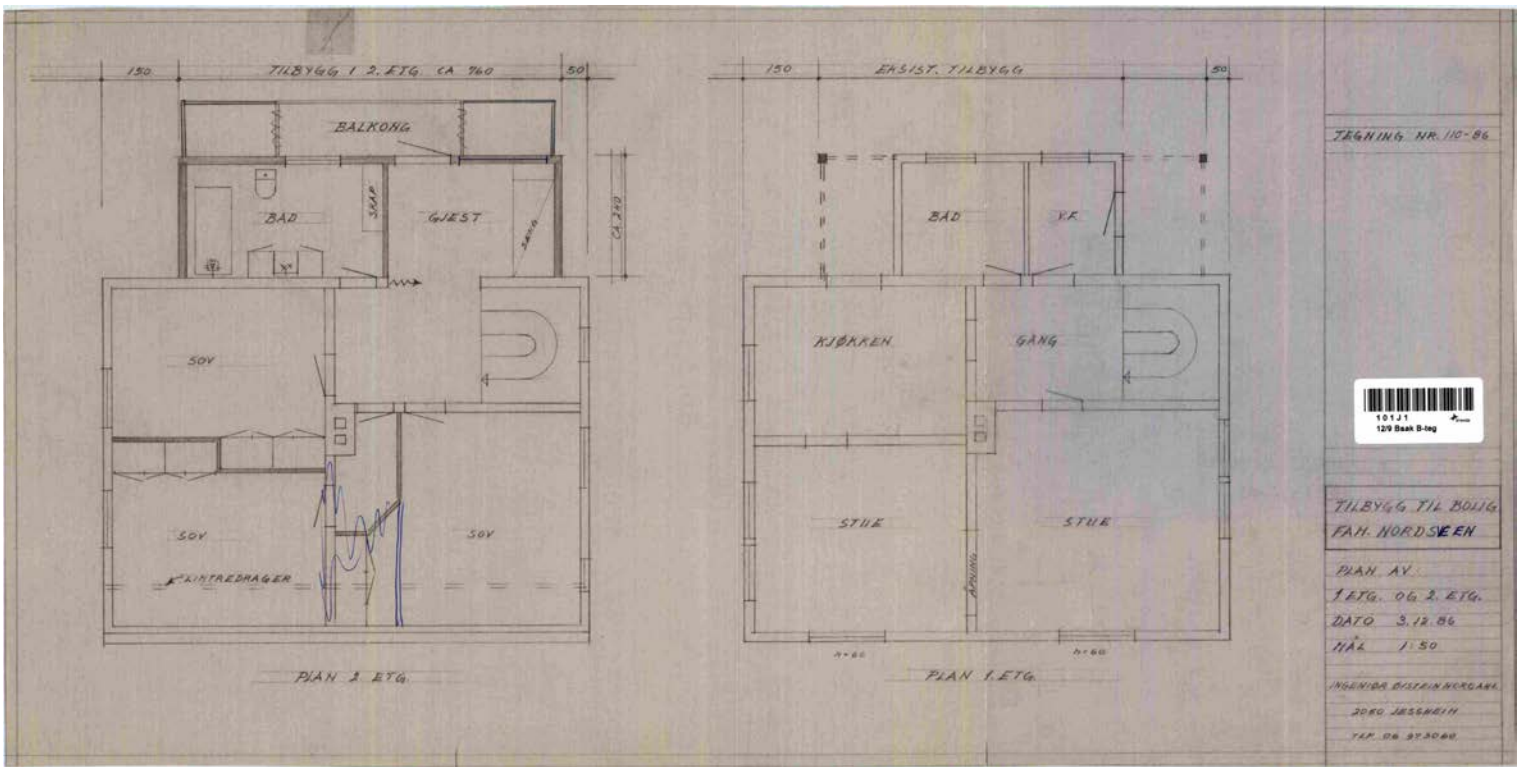
Vår ref. : TEOSL/96/5369/F12/9

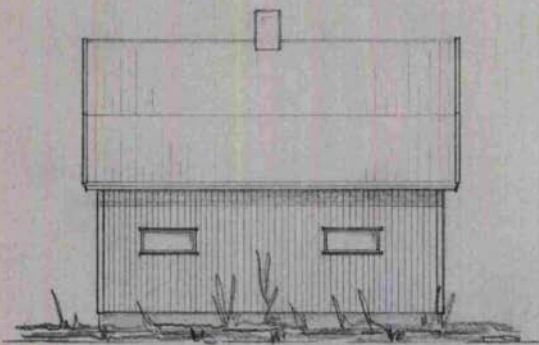
Byggeplass (adresse) STENBERG, NANNESTAD		Gnr./bnr. Festenr. 12/9	
Arbeidets art/byggets art NYBYGG GARASJE	Søknadens dato 01.08.96	Bygningssjefens vedtak: Dato: 19.09.96 Saknr.: 96/ 171	
Byggherrens navn/adresse: FRANK R ANDERSEN, STENBERG 2030 NANNESTAD			
Anmelderens navn/adresse: FRANK R ANDERSEN, STENBERG 2030 NANNESTAD			
Ansvarshavendes navn / adresse: FRANK R ANDERSEN, STENBERG 2030 NANNESTAD			
Arbeidet er besiktighet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99.			
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårende for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.			
Merknader: * * * * * *			
Sendes:	Byggherren	Anmelderen	Ansvarshavende
Saksbehandler:	Steinar Låveg		
Nannestad den 24.09.97			
 Ingolf Skaldebø Bygningssjef			
Uten særskilt godkjenning må bygningen, eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.			



Ombygging
~~Tilbygg~~ av vindfang og
 vaskerom på gårdsnr.: 12.
 bruksnr.: 9. Eier: Jørgen Loppveid.
 Målestokk på plan: 1:50
 Målestokk på fasade: 1:100







VEST



SYD



ØST



NORD

TEGNING NR. III-86

NO. VINDUER PÅ ERST.

ZYGNING ER SLIK

SON TEGNINGEN VISER

TILBYGG TIL BOLIG

FAM. NORDSÆEN

FASADER

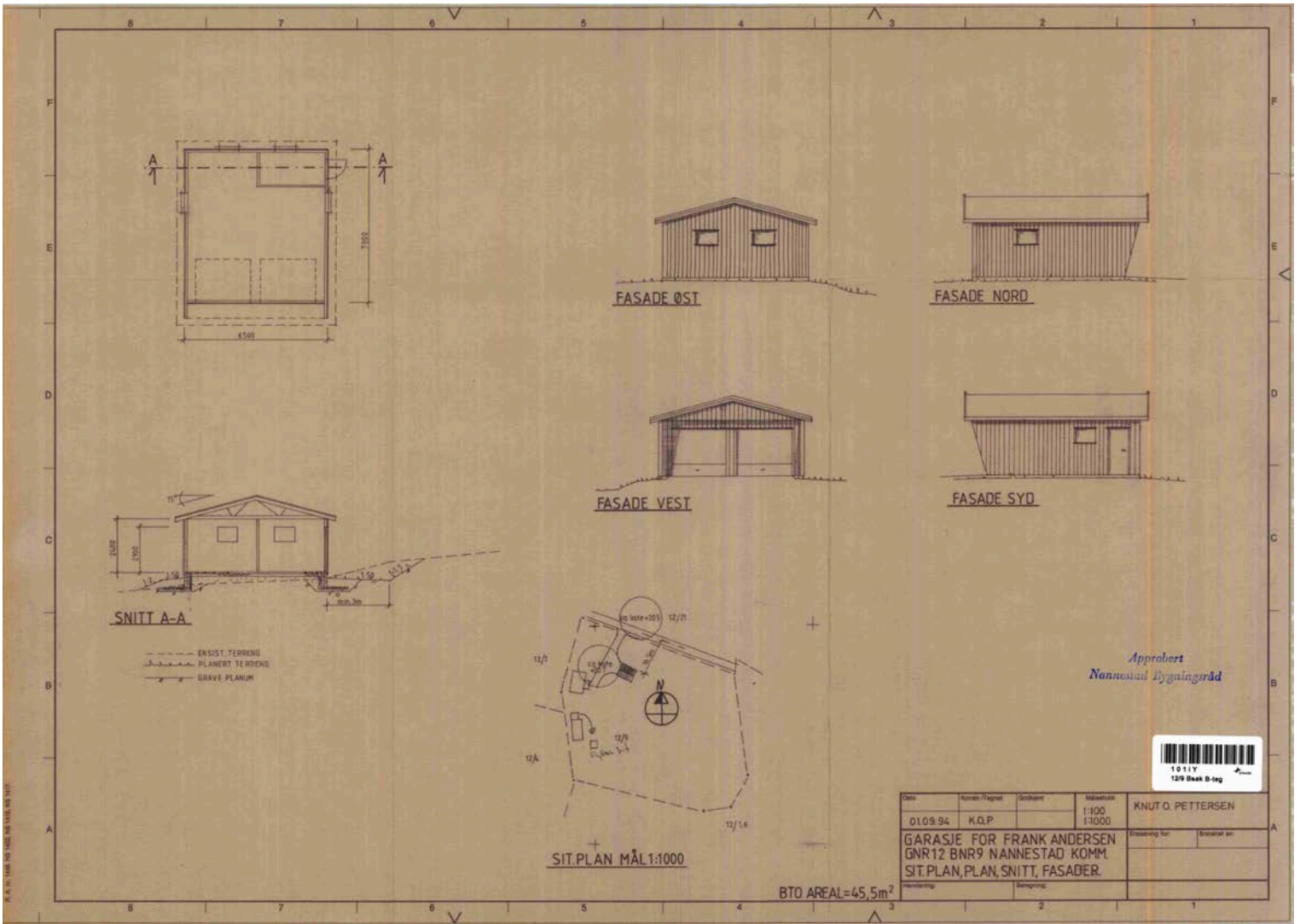
DATO 3.12.86

MÅL 1:100

INGENIØR ØISTEIN HORDAHL

2050 JESSHEIM

T.F. 06 973060



Nabolagsprofil

Åsvegen 494 - Nabolaget Åsgrenda - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Kopperud gård Linje 410, 413	2 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	14 min
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	14 min 12.6 km

Skoler

Kringler-Slattum skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	5 min 3.6 km
Preståsen skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	8 min 6.6 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	6 min 5.6 km
Nannestad videregående skole 950 elever	7 min 5.9 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	19 min 15.6 km

«Godt naboskap. Stille og rolig.
Flott natur!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

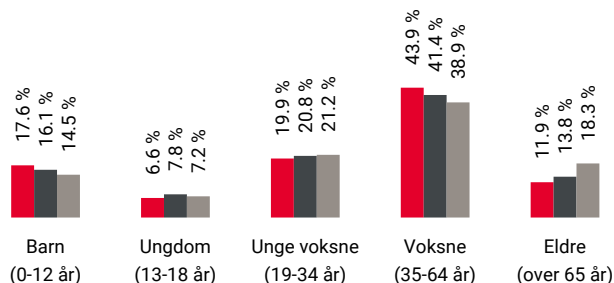
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsgrenda	997	402
Nannestad kommune	15 074	6 278
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åsgreina barnehage (0-5 år) 131 barn	5 min 4.1 km
Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år) 11 barn	5 min 4.1 km
Engelsrud barnehage (1-5 år) 112 barn	9 min 6.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Nannestad Post i butikk	6 min 5.9 km
Kiwi Nannestad PostNord	7 min 5.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



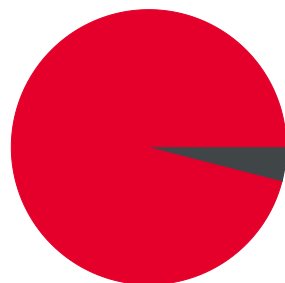
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Åsen idrettsplass Fotball, friidrett	21 min	2 km
	Åsen skistadion	2 min	
	Nannestad Trim & Helse	6 min	
	EVO Nannestad	6 min	

Boligmasse

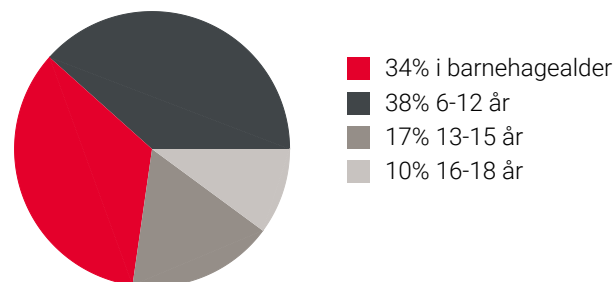


■ 96% enebolig
■ 4% annet

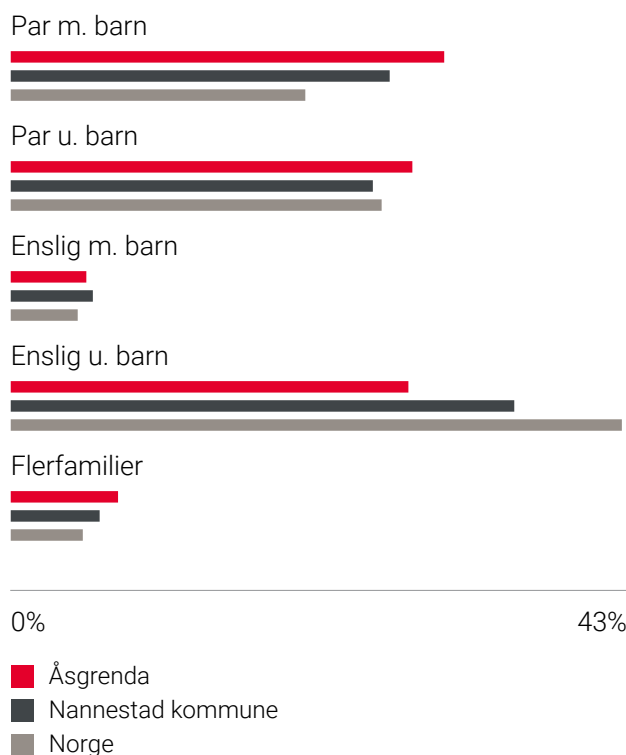
Varer/Tjenester

	Nannestad Torg	6 min
	Apotek 1 Nannestad	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

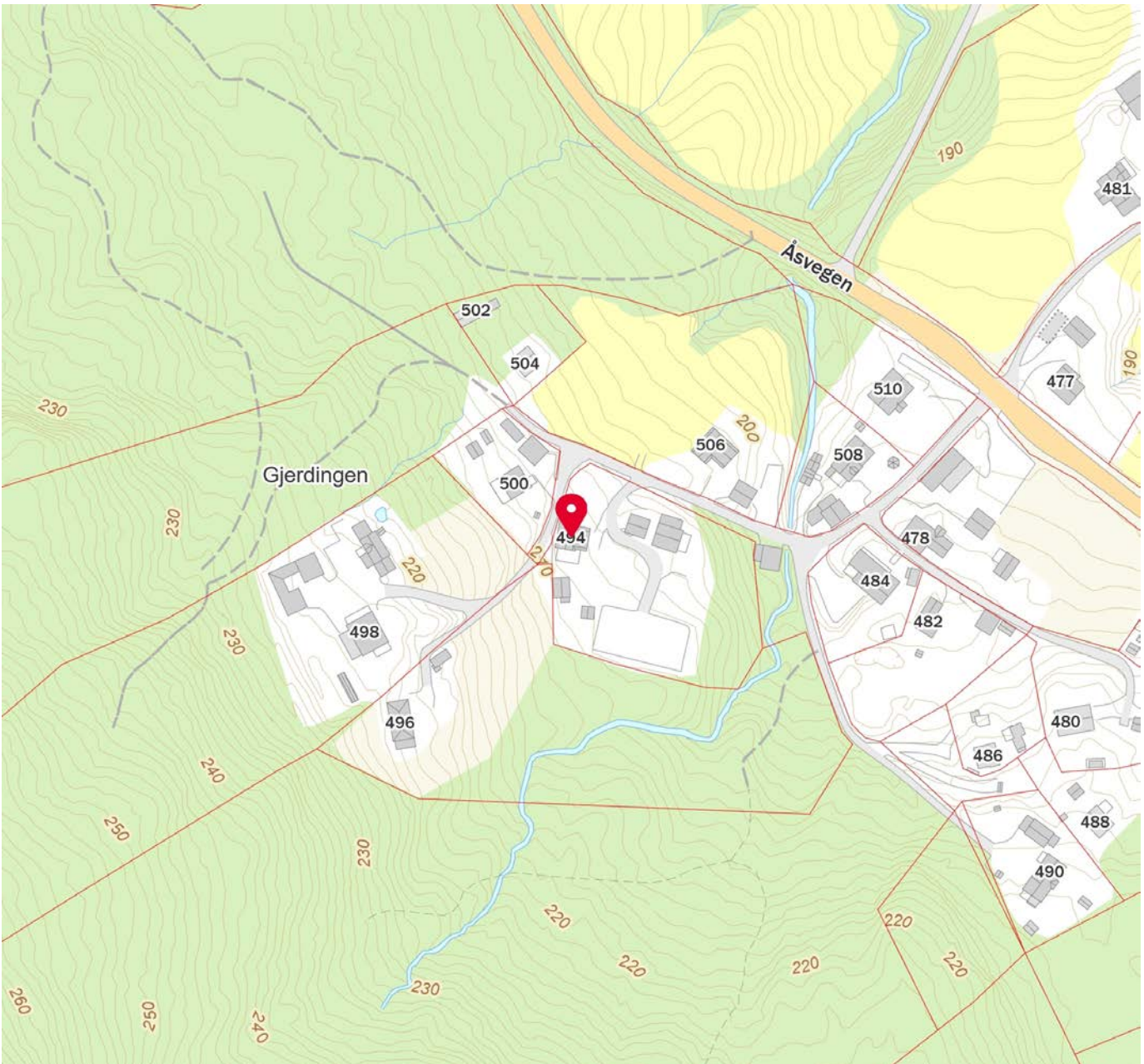


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Åsvegen 494
2030 NANNESTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy**Telefon:** 402 23 800
E-post: vibeke.voksøy@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre