



aktiv.

Tærudvegen 51A, 2070 RÅHOLT

Stor kombinasjonseiendom med næringsdel for helse/ behandling og boligdel. Gode utleiedemuligheter. Stor tomt.



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 19 900 000,-

Omkostn.: Kr 498 850,-

Total ink omk.: Kr 20 398 850,-

Selger: Fanara AS
Fysioterapi og

Helseklinikken AS

Tone Britt Sørensen Kravik

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 2005

BRA-i/BRA Total 399/972 kvm

Tomtstr.: 3676 m²

Soverom: 6

Antall rom: 10

Gnr./bnr. Gnr. 127, bnr. 28

Gnr. 129, bnr. 158

Gnr. 127, bnr. 28

Snr. 2

Oppdragsnr.: 1206240046

Stor kombinasjonseiendom med nærings- og boligdel

Vi har gleden av å presentere Tærudvegen 51A og B!

En unik eiendom, stort og innholdsrikt kombinasjonsbygg over 3 plan + loft samt tilhørende tomt som har eget bruksnummer. Eiendommen inneholder i 1. etasje stor næringsdel, med blant annet flere behandlingsrom, gymsal og resepsjon som vil kunne gi en antatt mulighet for svært gode leieinntekter om man ikke ønsker å benytte arealet til egen virksomhet. Etasjene over er en egen boligseksjon med mange soverom og øvrige oppholdsrom. Perfekt for storfamilien eller utleie.

I tillegg til flere terrasser er det stor tomt, med garasje med innredet loft og carport i tilknytning, eget anneks og gapahuk

Kort vei til Råholt sentrum med kjøpesenter, butikker og togstasjon - bare 30 minutter til Oslo og 15 minutter til Lillestrøm!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	53
Egenerklæring fra selger	56
Tilstandsrapport boligdel	62
Næringstakst underetasje	94
Verdivurderingstakst garasje	113
Informasjon fra kommunen	116
Nabolagsprofil	129
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 399 m²

BRA - e: 573 m²

BRA totalt: 972 m²

TBA: 138 m²

Boligeiendom (snr. 1)

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 280 m² Gang, Vaskerom, Stue/kjøkken, Walk-in closet, Bad, Soverom, TV-stue, Stue/kjøkken 2, Soverom 2, Toalettrom, Bad 2, Kjølerom, Badstue, Soverom 3, Soverom 4 og Gang 2

3. etasje

BRA-i: 119 m² Trapperom, Bod, Bod 2, Bod 3, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Hems normal takhøyde, Bod 4

4. etasje

BRA-e: 30 m² Loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

120 m² Terrasse

2. etasje

18 m² Terrasse

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Anneks

Garasje på eget bruksnummer

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Garasje sokkeletasje

BRA-e: 32 m² Carport i tilknytning til garasje

2. etasje

BRA-e: 44 m² Loft garasje

Gapahuk

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Gapahuk

Næringsdel underetasje (snr.2)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 400 m² 12 behandlingsrom, ganger, resepsjon, gang, venterom, toaletter bad, gymsal, innglasset veranda og bod (Nb! arealer i næringsdel er omtrentlig beregnet ut fra tegninger)

Ikke målbare arealer

Boligens GUA (guvareal) er 477m²

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligeiendom (seksjon 1):

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,1 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,4 m. Målt takhøyde 2. etasje:

Varierende, men målt 2,4 m.

Målt takhøyde ved hems stue to målt 4,8m.

Arealer er oppmålt med laser på befaringsdagen.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Næringsdel (seksjon 2):

Areal for næringsdel er omtrentlig beregnet ut fra tegninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3676 m²

Tomtebeskrivelse

Gnr. 127, bnr. 28, snr. 1 og 2 (bolig- og næringseiendom):

Felles tomt for begge seksjoner 3.079kvm

Gnr. 129, bnr. 158 (garasje)

597kvm

Beliggenhet

Fra eiendommen kan du gå til togstasjonen på under 10 min. Og det er like kort vei til kjøpesenteret som det er til skogen. Eiendommen ligger i et populært boområde med kort avstand til Råholt sentrum og Eidsvoll Verk stasjon. Råholt byr på flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter; Hurdalssjøen med småbåthavn, Eidsvoll Verk med gode skiløyper (inkl. lysløype), samt turløyper opp til bl.a. Mistberget (663 moh), for å nevne noe.

Forretninger:

Gode servicetilbud og flere dagligvareforretninger finner du i sentrum av Råholt som ligger kun noen hundre meter fra boligen. Her finner du Amfi Eidsvoll med et godt utvalg av butikker og tjenester. For ytterligere servicetilbud har du Jessheim Storsenter og sentrumsgatene som rommer over 150 butikker, restauranter og kafeer ligger ca. 10 minutter fra boligen. I Storgaten ligger det flere populære spisesteder, kafeer, barer og utesteder, noe for en hver smak.

Trening:

I sentrum på Råholt finner du også en rekke fritidstilbud for den aktive som blant annet Råholt bad og treningssenter. Badelandet er attraktivt både for mosjonister og svømmere, så vel som barnefamilier. Svømmehallen har stupetårn, samt innendørs og utendørs boblebad. Det er også flere treningssentre i umiddelbar nærhet, Letohallen og Innersvingen på Dal.

Eidsvoll kommune har to flotte badeplasser ved Hurdalsjøen: Langton og Prestand.

Begge er barnevennlige med fine sandstrender, og er tilrettelagt for bevegelseshemmede. Ønsker du deg en liten fjelltur er Mistberget en fin topp med utsyn over bygdene.

Ullensaker kommune byr på et rikt utvalg av fritidstilbud for barn og voksne med blant annet fotballarenaer, håndballhall, friidrettsbane, tennisbane, ishall og skøytebane.

Kulturtilbud:

Like i nærheten ligger Eidsvollsbygningen, som er et av Norges fremste nasjonalsymboler. Her kan du få omvisninger, gå en kultursti langs området eller besøke Kafé Standpunkt. I sommermånedene kan du ta turen langs Mjøsa med Skibladner, som er verdens eldste operative hjuldamper i rutegående trafikk. Den går mellom Eidsvoll og Lillehammer. I Jessheim sentrum finner du Ullensaker Kulturhus med sine 3 kinosaler. Kulturhuset byr i tillegg på konserter, teater, revyer og kunstutstillinger.

Kommunikasjon:

Gode buss- og togforbindelser til Oslo og Gardermoen fra Eidsvoll Verk stasjon. 2 avganger i timen og bare 30 minutter til Oslo S og 15 minutter til Lillestrøm!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus, samt nyere blokkbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Amund Blekastad Forset

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er påbegynt i 2001 og ferdigstilt i 2005

Boligeiendom (seksjon 1):

Boligdelen går over 2 etasjer og loft og terrasse/ veranda/balkong på tre sider av huset.

Utdrag fra tilstandsrapport

Det er i hovedsak støpte/murte vegger, utvendig kledd med beiset villmarkspanel. Det er i hovedsak benyttet betongelementer som etasjeskille i over underetasje. Ellers er trekonstruksjoner, også over basseng. Bassengrommet har forøvrig potensiale til annet formål, eksempelvis til vinkjeller. Mønet saltak konstruksjon, bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med torv, tilhørende takrenner, nedløp og beslag.

Trevinduer med 2 lags isolerglass.

Ytterdører i treverk med 2 lags isolerglass. Balkongdører i treverk med 2 lags isolerglass.

Verandaer med utgang fra stuer i første etasje, og fra hems i andre etasje.

Konstruksjoner, overflater i treverk/betong, rekkverk og håndlist i treverk.

Inngangsparti med stor trapp i treverk.

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av: Gulv: Fliser, heltre og parkett.

Vegg: Murte/pussede overflater, panel o plater. Himling: Panel.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner. Innvendige dører utført i malt/umalt treverk

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 10.03.2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen

Næringsdel (seksjon 2):

Grunnmurskonstruksjon

Det er grunnmur utført i støpt og murt utførelse. Lokalene ligger i sokkeletasje.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner hvor det ikke er mot terreng. Utvendig kledd med fasadestein, puss og trepanel.

Utvendige dører, porter og vinduer

Trevinduer med 2-1ags isolerglass. Ytterdører i tre med 2-1ags isolerglass.

Innvendige overflater:

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:

Gulv: Betong, parkett og belegg.

Vegger: Trepanel, malte flater og mur.

Himlinger: Trepanel og dekke-elementer

Baderomsinnredning

Enklere baderomsinnredninger fra byggeår.

Varme generelt

Det er oppvarming med varmepumpe luft/luft, elektriske panelovner og varme i gulv

Sanitær primæranlegg

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og materiale er ukjent.

Synlige vannrør i metall og plast. Synlige avløpsrør i plast.

Ventilasjon primæranlegg

Det er lufting via vinduer, luftespalter og ventiler i enkelte rom

Elektrisk primæranlegg

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Se verditakst for næringsdel datert 28.02.2025

Garasje (eget bruksnummer):

Garasje fra 2008. Ikke ferdigstilt. Bygningen er oppsatt på støpt grunnmur og støpt gulv. Vegger i trekonstruksjoner kledd med beiset villmarkspanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med torv. Vinduer og dører med isolerglass. Montert luft/luft varmepumpe.

Se verditakst for garasje datert 28.02.2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Se egenerklæringsskjema i sin helhet i salgsoppgaven

Innhold

Sokkeletasje:

12 behandlingsrom, ganger, kjøkken, resepsjon, gang, venterom, toaletter bad, gymsal, innglasset veranda og bod (Nb! arealer i næringsdel er omtrentlig beregnet ut fra tegninger)

1.etasje:

Gang, Vaskerom, Stue/kjøkken, Walk-in closet, Bad, Soverom, TV-stue, Stue/kjøkken 2, Soverom 2, Toalettrom, Bad 2, Kjølerom, Badstue, Soverom 3, Soverom 4 og Gang 2

2.etasje:

Trapperom, Bod, Bod 2, Bod 3, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Hems normal takhøyde, Bod 4

Utvendig terrasse fra 1. og 2.etasje.

Garasje på egen tomt med tilhørende carport. Innredet etasje over garasje.

I tillegg er det oppført anneks og gapahuk på eiendommen

Standard

Boligdelen (seksjon 1):

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

Forhold som har fått TG2

Taktekking (punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft):

Trær og større busker bør ikke vokse på taket, fordi røttene kan vokse gjennom tettesjiktet. Torvtak utvikler ofte sterk mosevekst, særlig langs takfoten på skyggesider. Mosen holder på fuktighet og kan føre til råte. Den bør derfor skjæres ned

regelmessig. Det kan lett samle seg mye finstoff og plantedeler fra torven i takrennene. Derfor er det viktig å rense rennene med jevne mellomrom.

Vekkonstruksjon:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Selger opplyser om at det er ca. 5cm lufting.

Radon:

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Vaskerom 1.etasje:

Overflater vegger og himling

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Bad 1, 1.etasje:

Overflater vegger og himlinger

Overflater gulv

Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Ventilasjon

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Bad 2, 1.etasje:

Overflater vegger og himlinger

Overflater gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår.

Ventilasjon

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Forhold som ikke er undersøkt (IU):

Takkonstruksjon/Loft (Punktet må sees i sammenheng med Taktekking):

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset.

Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder.

Vaskerom 1.etasje:

Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

Bad 1.etasje:

Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

Bad 2, 1.etasje:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforskblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Næringsdelen seksjon 2:

Det er ikke foretatt tilstandsrapport for næringsdelen, men en verdirapport.

Eiendommen har normal standard ift. bruken og er ikke oppgradert vesentlig de senere år.

Det foreligger ingen vedlikeholdsplan, dette anbefales utarbeidet. Det er noe vedlikeholdsbehov da flere bygningsdeler har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass samt i garasje

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

6080038

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming i boligdelen består av vedfyring, strøm og varmepumpe luft/luft.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. (samlet)

Kr 19 900 000

Tot prisant. ekskl. omk. (tomt/garasjedel)

kr. 2 800 000,-

Tot prisant. ekskl. omk. (næringsseksjon)

kr. 8 500 000,-

Tot prisant. ekskl. omk. (boligseksjon)

kr. 14 000 000,-

Kommunale avgifter

Kr 25 576

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 23 110

Eiendomsskatt år

2024

Andre utgifter

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

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 127, bruksnummer 28, seksjonsnummer 2 i Eidsvoll kommune. Gårdsnummer 129, bruksnummer 158 i Eidsvoll kommune. Gårdsnummer 127, bruksnummer 28, seksjonsnummer 1 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/127/28/1 og 2:

18.09.1979 - Dokumentnr: 8022 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver Tone Kultom

Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1994 - Dokumentnr: 11002 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1999 - Dokumentnr: 2448 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:31

Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2015 - Dokumentnr: 626357 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 2/5

08.07.2015 - Dokumentnr: 626357 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 3/5

3240/129/158:

18.09.1979 - Dokumentnr: 8022 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver Tone Kultom

Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1994 - Dokumentnr: 11002 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1999 - Dokumentnr: 2448 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:31
Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i all hovedsak i samsvar med dagens bruk, med unntak av ett stk soverom som kan se ut som er etablert av tidligere vaskerom uten at det foreligger bruksendring for dette.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i kommuneplan regulert til boligbebyggelse

Eiendommen er i detaljreguleringsplan i all hovedsak regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Deler av areal 388kvm er regulert som fareområde (terreng over tunnel)

Se følgende reguleringsplaner:

023715300, Grinda

023711001, Eidsvoll Verk stasjonsområde

023705700, Grinda, Sagmoen øst

023709600, Gardermobanen

Eiendommen er i tillegg omfattet av reguleringsplan under bakken

Se følgende reguleringsplaner:

023709600, Gardermobanen

Adgang til utleie

Gode muligheter for utleie av næringsseksjonen. Se verditakst for næringsdelen som estimerer potensiale for leieinntekter på kr. 900.000,- pr. år.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

19 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

497 500 (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))

498 850 (Omkostninger totalt)

514 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

517 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

20 398 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

20 414 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

20 417 550 (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 498 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

For bolildelen har selger 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.

For næringsdelen har ikke selger kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

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

- 6 000 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 24 000 Markedspakke inkl. ekstra bilder
- 6 500 Oppgjørshonorar
- 2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

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

11.04.2025























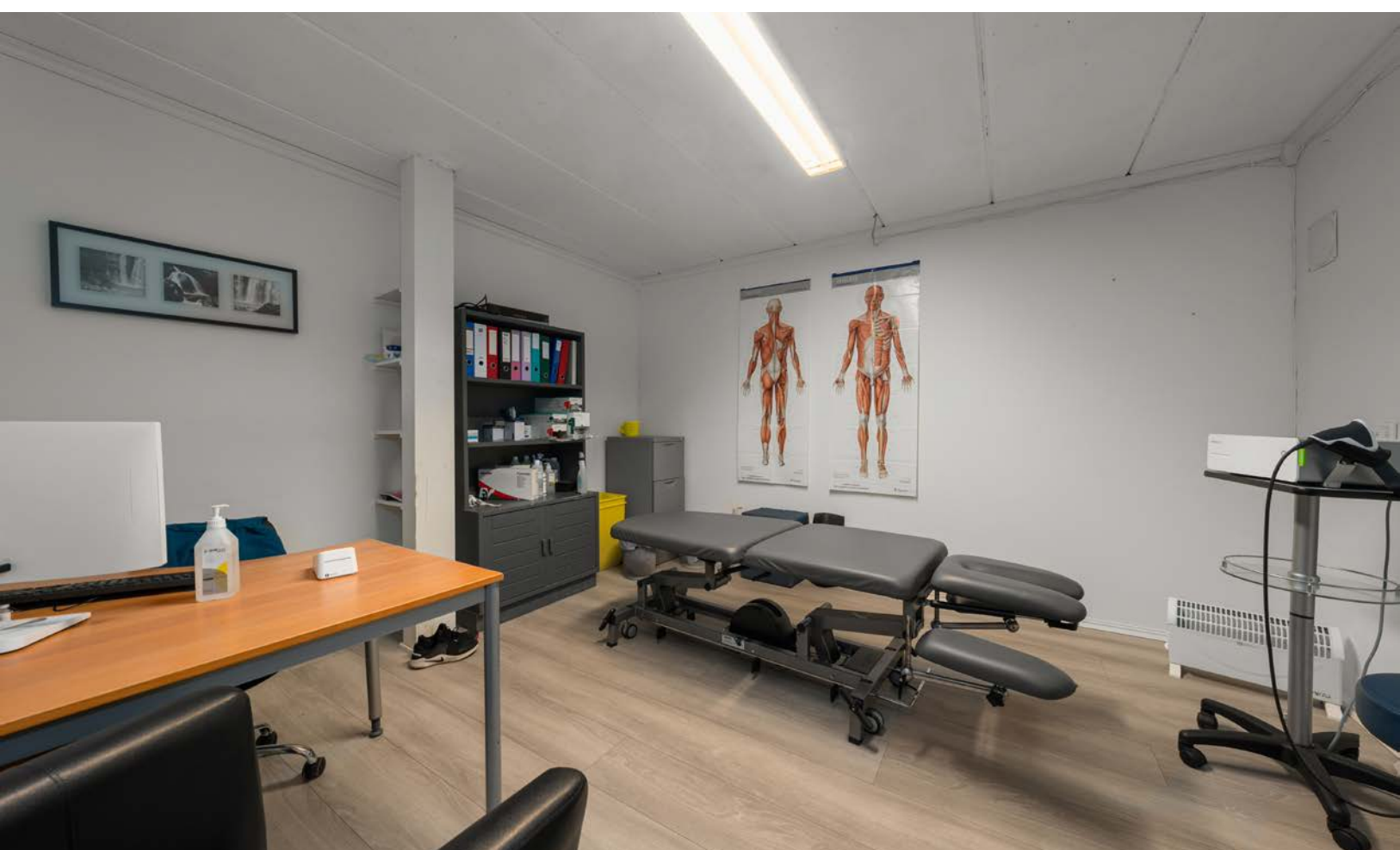










































Vedlegg

1. Etasje



Tegninger er kun en illustrasjon. Avvik kan forekomme.

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

2. Etasje



Tegninger er kun en illustrasjon. Avvik kan forekomme.

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

Underetg.



Tegninger er kun en illustrasjon. Avvik kan forekomme.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206240046	

Selger 1 navn
Tone Sørensen

Gateadresse	
Tærudvegen 51A	

Poststed	Postnr
RÅHOLT	2070

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1206240046

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TS

1

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	som nybygg 2000/2005
Arbeid utført av	Råholt Bygg og Eiendom as

- 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

Beskrivelse underetasje godkjent som næringsdel 2003 .er pr i dag en helseklinikk.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse godkjent 2003.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Er omsøkt venter svar fra Eidsvoll kommune.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Utført 01032025.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Er et sameie Underetasje godkjent som næringsbygg. Boligdel over. Bygget er seksjonert.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206240046

Tilleggskommentar

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: 1206240046

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Kravik	fe61f1a310fe1e8fb39735514 cd5ad1e680af3bc	13.05.2025 10:02:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1206240046

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

Tilstandsrapport



Leilighet



Tærudvegen 51 A, 2070 RÅHOLT



EIDSVOLL kommune



gnr. 127, bnr. 28, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 463 m² BRA-i: 399 m²



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 19185-1779

Referansenummer: TW6640

Autorisert foretak: Factum Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Amund Forset

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Factum Takst AS

Factum Takst AS v/ Takstingeniør Amund Forset har over 10 år og 4 000 oppdrag som takstmann bak seg og har opparbeidet seg en unik lokalkunnskap og kompetanse i faget. Dette sammen med bred erfaring fra bygg- og anleggs bransjen samt utvikling av eiendom gjør at du er i trygge hender når du velger å samarbeide med oss. Vi takserer alle typer eiendommer, og er en av få aktører i landet som innehar REV sertifisering på næringseiendom. Vi er ofte foretrukket av myndighetene innen taksering av landbruk, enten det er skader, erstatninger eller kjøp/salg. Vi har landbruksfaglig kompetanse og erfaring fra både drift/produksjon og kjøp/salg. Vi påtar oss alle typer takserings- og konsulent oppdrag relatert til bygg, eiendom og landbruk.

Vi er godkjent som energirådgiver hos ENOVA og kan bistå med å prosjektere energibesparende tiltak.



Rapportansvarlig

Amund Forset
Uavhengig Takstingeniør
amund@factum.as
901 10 938



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:

Bolig med primær-areal på 399 m² over 2 etasjer og loft.
Terrasse/Veranda/Balkong på tre sider av huset.
Garasje/Uthus med mulighet til biloppstillingsplass.
Anneks/bod med primær-areal på 16 m².
Garasje/bod med primær-areal på 12 m².
Gapahuk ca 6 m².

STANDARD:

Boligen er fra 2005.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring, strøm og varmevifte luft/luft.
Se boligens energiattest.
Ventilasjonen består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 3079 m² som er flat, og noe terrassert på tre sider av huset. På østsiden er tomten skrånende ned mot Grindavegen. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.
Det er fine solforhold, og god skjerming for innsyn.

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet: Det er i hovedsak støpte/murte vegger, utvendig kledd med beiset villmarkspanel. Det er i hovedsak benyttet betongelementer som etasjeskille i over underetasje. Ellers er trekonstruksjoner, også over basseng. Bassengrommet har forøvrig potensiale til annet formål, eksempelvis til vinkjeller.
Mønet saltak konstruksjon, bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med torv, tilhørende takrenner, nedløp og beslag

Trevinduer med 2 lags isolerglass.

Ytterdører i treverk med 2 lags isolerglass. Balkongdører i treverk med 2 lags isolerglass.

Verandaer med utgang fra stuer i første etasje, og fra hems i andre etasje. Konstruksjoner, overflater i treverk/betong, rekkverk og håndlist i treverk.
Inngangsparti med stor trapp i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Fliser, heltre og parkett.
Vegg: Murte/pussede overflater, panel o plater.
Himling: Panel.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører utført i malt/umalt treverk

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 første etasje.
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser, og malte plater.
Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heltre benkeplate med to nedsenkede servanter. Stort dusjkabinett, gulvmontert toalett. Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk.

Vaskerom:

Gulv: Fliser.
Vegg: Malte plater.
Himling: Panel.

Tekniske installasjoner: Vaskeromsinnredning med profilerte dører laminert benkeplate, utslagsvask og plass/opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er varme i gulv.

Bad 2 første etasje:

Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Panel.

I samme rom, er det badstue, med glassdør, fliser på gulv, panel på vegger og panel i tak. Det er elektrisk badstueovn.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate, servant. Speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv og naturlig avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1: Plassbygd kjøkken i heltre med profilerte fronter, og heltre benkeplate med kjøkken kum. Det er øyløsning.
Det er plass til integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap, kjøkkenkum og koketopp/komfyr.
Det er mekanisk avtrekk.

Kjøkken 2: Kjøkken med laminerte skap, profilerte fronter i heltre, og heltre benkeplate med kjøkkenkum.
Det er plass til integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.
Det er mekanisk avtrekk.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom med heltregulv, panel på vegg og panel i himling.
Badstue med fliser på gulv, panel på vegg og panel i himling.
Elektrisk badstueovn.
Toalettrom med fliser på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.
Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Servant på vegg, med speil over og tilhørende belysning.
Oppvarming med elektrisk ovn.
Splittanlegg/varmeveksler, som kjøler ned rommet. Denne er plassert på vaskerom, der produsert overskuddsvarme fra denne blir levert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast rør-i-rør.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Stoppekran er plassert utvendig, på østsiden av huset og ved bereder i boligen.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Mekanisk avtrekk fra et bad, og begge og kjøkken.
Oppvarming består av: Varmepumpe, varmeovner, varme i gulv på

Beskrivelse av eiendommen

bad vaskerom, og under fliser i stue to.

Det er to store murte peiser, og en vedovn.

På vaskerom er det montert splittaggregat/varmeveksler, som kjøling for kjølerom.

Varmtvannsbereider på 300 liter, dobbelmantlet, fra 2005

Det er to store murte peiser, og en vedovn. Pipe utført med elementer/lettklinkerblokker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget ligger på en liten høyde, og det er lite vann som renner inn mot bygningen.

Det er fine solforhold, og god skjerming mot innsyn.

Tomten er flat, og noe terrassert på tre sider av boligen, på østsiden skråner den ned mot Grindavegen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger, ett soverom avviker fra tegning.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

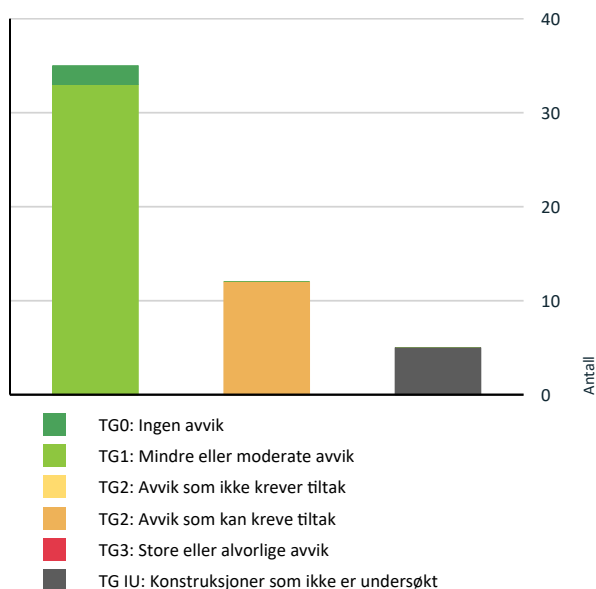
Gapahuk

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvisitent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var noe dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2005

Kommentar

Påbegynt i 2001, opplyst av rekvirent.
Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

Anvendelse
bolig

Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen. Blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i takteking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i takteking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trær og større busker bør ikke vokse på taket, fordi røttene kan vokse gjennom tettesjiktet. Torvtak utvikler ofte sterk mosevekst, særlig langs takfoten på skyggesider. Mosen holder på fuktighet og kan føre til råte. Den bør derfor skjæres ned regelmessig. Det kan lett samle seg mye finstoff og plantedeler fra torven i takrennene. Derfor er det viktig å rense rennene med jevne mellomrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

TG 2 Veggkonstruksjon

Sokkeletasje og hovedetasje: Det er i hovedsak støpt mur. Det er opplyst benyttet Kuben vegg-system fra Sundolitt med 15 cm armert betong og isolert på begge sider.

Plan to: Trekonstruksjoner

Utvendig kledning: Stående villmarkspanel

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Det er opplyst være 5cm lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen.

TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner med undertak av plater og duk. Konstruksjonen er plassbygget. Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass.

TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags energiglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda generelt: Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlister i treverk.
Veranda i bakkenivå: Støpt dekke på grunnen med plast og isolasjon. Delvis overbygget.
Veranda med utgang fra hems: Delvis overbygget
Veranda fra 1. etasje: Utgang fra stuer.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre og betong.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett og fliser
Vegg: Panel, plater og mur.
Himling: Trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med elementer i betong, og plan 2 etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Det er midlertidig trebjelkelag over basseng.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

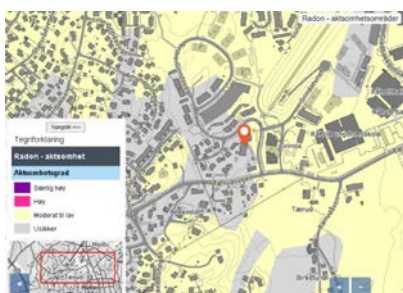
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Murt piper, antatt lettklinkerblokker/elementer. Ildsted er ikke montert, dette antas å være mulig, ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i umalt og malt treverk.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Overflater:

Gulv: Fliser.

Vegg: Malt strie.

Himling: Panel.

Baderomsinnredning med profilerte fronter, med servant. Det er ventil i vindu.

Varmeveksler mellom vaskerom og kjølerom, som hjelper til og varme opp dette rommet, samtidig som den kjøler kjølerom.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser og malt strie.
Himling: Panel.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier. Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt/vann direkte på konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornyng/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange bruksår igjen. Dette er avhengig av bruk.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser med varmekabel.
Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. dusjkabinett. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

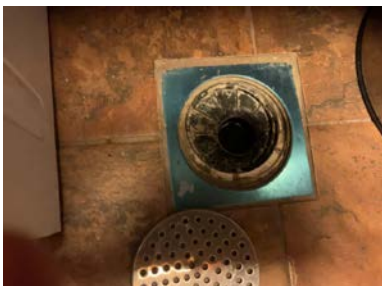
Rommet fungerer med dagens tilstand. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med servant.
Det er plass til tørketrommel og vaskemaskin.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ETASJE 1 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Gulv: Fliser, med varmekabel

Vegg: Fliser og malte plater.

Himlig: Panel

Baderomsinnredning med glatte fronter, med to servanter og speil over med tilhørende belysning. Det er gulvmontert toalett. Stort dusjkabinett med badekar.

Det er ventil i vindu. Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser og malte plater.

Himling: Panel.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt/vann direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett/badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser med varmekabel. Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett/badekar med direkte avløp til sluk. Overflater under dusjkabinett begrenset inspisert på grunn av tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

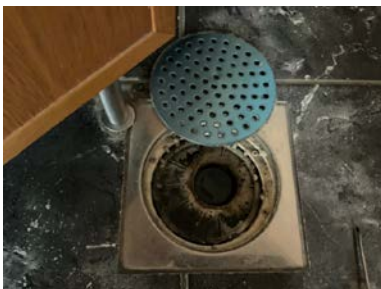
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Fornyng/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange leveår igjen. Dette er avhengig av bruk.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter, med to servanter, og speil over med tilhørende belysning. Det er gulvmontert toalett. Stort dusjkabinett med badekar.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

Ventilasjon

Ventil i på vegg/vindu, og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

ETASJE 1 > BAD 2

Generell

Overflater:

Gulv: Fliser med varmekabel.

Vegg: Fliser.

Himling: Panel.

Badstue med el oppvarming på 3 kw, opplyst av eier.

Tekniske installasjoner:

Baderomsinnredning med profilerte fronter, benkeplate med servant og speil, over med tilhørende belysning. Det er ventil i himling.

ETASJE 1 > BAD 2

Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser,

Himling: Panel.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt/vann direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett/badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ETASJE 1 > BAD 2

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser med varmekabel. Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett/badekar med direkte avløp til sluk. Overflater under dusjkabinett begrenset inspisert på grunn av tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornying/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange leveår igjen. Dette er avhengig av bruk.

ETASJE 1 > BAD 2

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.



ETASJE 1 > BAD 2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med profilerte fronter, benkeplate med servant, og speil over med tilhørende belysning. Det er ventil i himling. Det dusjes i dusjkabinett.



ETASJE 1 > BAD 2

1 TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.

ETASJE 1 > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Plassbygd kjøkken i heltre med profilerte fronter, og heltre benkeplate med kjøkken kum. Det er øyløsning.

Det er plass til integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap, kjøkkenkum og koketopp/komfyr. Noen overskap med glass. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN 2

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med oppvaskkum. Noen overskap med glass. Det er plass til integrert komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er øyløsning på kjøkkenet. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN 2

Avtrekk

Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.

ETASJE 1 > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Servant på vegg, med speil over og tilhørende belysning.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > KJØLEROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med heltregulv, panel på vegg og panel i himling.

ETASJE 1 > KJØLEROM

1 TG 1 Teknisk anlegg

Splitanlegg/varmeveksler, som kjøler ned rommet. Denne er plassert på vaskerom, der produsert overskuddsvarme fra denne blir levert.

ETASJE 1 > BADSTUE

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med fliser på gulv, panel på vegg og panel i himling. Badstue er en risikokonstruksjon, dvs. at det er en konstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det er ikke registrert synlig skader eller avvik.

ETASJE 1 > BADSTUE

1 TG 1 Teknisk anlegg

Oppvarming med elektrisk badstue ovn på ca 3kw, opplyst av eier. Denne er ikke testet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør: Plast, rør-i-rør.

Hovedstoppekran er plassert utenfor huset, på østsiden og innvendig ved bereder.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

1 TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu, eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra et bad og kjøkken.

1 TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft/luft er montert, i stue 2.

Det anbefales å lede kondensvann fra varmepumpa vekk fra grunnmur.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter. Plassert i kjeller.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskap er plassert i gang, og kjeller. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja 2022. Opplyst av eier.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Tilstandsrapport

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert. - Røykvarsler tilknyttet alarm
- Brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur i stablet betongblokker.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomten er flat, og noe terrasert på tre sider av huset.
På østsiden er den skrånende ned mot Grindavegen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Bod/anneks

Byggeår

2010

Kommentar

Ca. årstall, antatt av rekvirent

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak tekket med torvtak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje



Anvendelse

Bod/garasje

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er har oppgraderingsbehov.

Beskrivelse

Garasje/uthus oppsatt på Støpt plate må mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med Stålplater. Vipperor.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Gapahuk



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Ca. årstall, antatt av rekvirent

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak tekket med torv.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

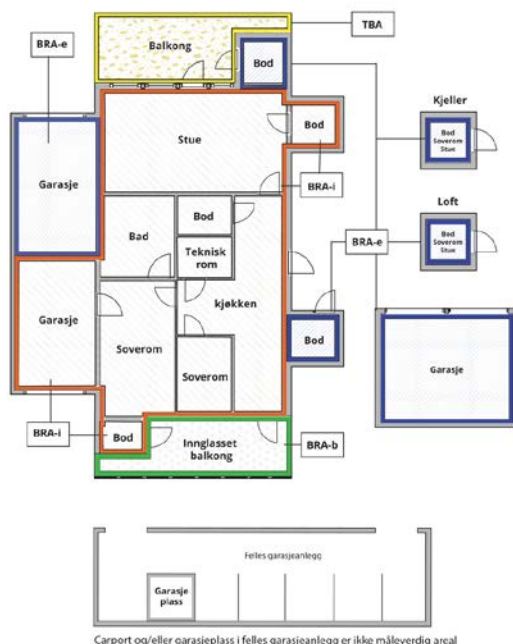
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		30		30		32	62
Etasje 1	280			280	120		280
Etasje 2	119			119	18	16	135
SUM	399	30			138	48	477
SUM BRA	429						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
Etasje 1	Gang, Vaskerom, Stue/kjøkken, Walk-in closet, Bad, Soverom, TV-stue, Stue/kjøkken 2, Soverom 2, Toalettrom, Bad 2, Kjølerom, Badstue, Soverom 3, Soverom 4, Gang 2		
Etasje 2	Trapperom, Bod, Bod 2, Bod 3, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Hems-normal takhøyde, Bod 4		

Kommentar

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,1 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,4 m.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,4 m.

Målt takhøyde ved hems stue to målt 4,8m.

Arealer er oppmålt med laser på befaringsdagen.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger, ett soverom avviker fra tegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		16		16	

SUM		16
SUM BRA	16	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggesgodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggesgodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Gapahuk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Gapahuk	

Kommentar

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	367	78
Anneks	0	16
Garasje	0	12
Gapahuk	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Amund Forset	Takstingeniør
	Tone Britt Sørensen Kravik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	127	28		1	3079 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita) Kartverket. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Tærudvegen 51 A

Hjemmelshaver

Kravik Tone Britt Sørensen

Kommentar

Eierandel

3 / 5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs Tærudvegen på Råholdt. Det er gangavstand til sentrum med alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der. Det er ca 600 meter til Eidsvoll verk stasjon med hyppige avganger til blant annet Oslo og Gardermoen

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg, som er tilknyttet offentlig veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Plan 023715300 Grinda - 10.06.20141

Plan 0237202001 Kommuneplanens arealdel for 2021-2031 - 13.04.2021

Om tomten

Flat tom på 3 sider av huset, noe skrånende mot øst, og godt skjermet for innsyn.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2025	
2	31.03.2025	
3	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TW6640>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

VERDITAKST

Selveier enebolig Tærudvegen 51 B, 2070 RÅHOLT

Gnr 127: Bnr 28 (snr: 1)
3035 EIDSVOLL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Amund Forset
Telefon: 901 10 938
E-post: amund@factum.as
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Factum Takst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938
Organisasjonsnr: 828 595 172



Dato befarng: 28.02.2025
Utskriftsdato: 30.04.2025
Dato verdisetting: 12.03.2025
Oppdrag nr: 2022476



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	6
3.1 Informasjon fra kunden	6
3.2 Generell informasjon	6
3.3 Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1 Eiendomsinformasjon	7
3.3.2 Matrikkeldata	8
3.3.3 Beskrivelse av tomt	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	9
3.4 Bygninger på eiendommen	10
3.4.1 Helse - fysisk sk kontor	10
4 Verdigrunnlag	12
4.1 Utleie kontrakter og ledige lokaler	12
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	13
4.3 Inntekter/kostnader	14
5 Verdisetting	15
5.1 Tomteverdi	15
5.2 Teknisk verdi	15
5.3 Nettokapitalisering	16
5.4 Kontantstrømsanalyse	17
5.5 Følsomhetsanalyse	19

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

SAMMENDRAG:

BELIGGENHET:

Eiendommen er sentralt beliggende på Råholt med gangavstand til alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der.

Det er gangavstand til togstasjon langs Gardermobanen.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eiendommen består av ett bygg med næringslokaler i underetasje og bolig over. (Det er kun næringsseksjonen som er omtalt i denne rapport). Tomt med flere iloppstillingsplasser på fremsiden.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD:

Eiendommen har normal standard ift. bruken og er ikke oppgradert vesentlig de senere år.

Det foreligger ingen vedlikeholdsplan, dette anbefales utarbeidet. Det er noe vedlikeholdsbehov da flere bygningsdeler har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

MARKEDSVURDERING:

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og sammenlignbare priser. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitaliserin egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Sammenlignbare verdier framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

EIENDOMSMARKEDET:

Siden forrige pengepolitiske rapport har arbeidsledigheten falt til et lavt nivå, og lønns- og prisveksten har vært høyere enn ventet. Krigen i Ukraina og forhold med Russland/USA skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen, men det er utsikter til at oppgangen i norsk økonomi vil fortsette. Dempene lønnsvekst og lavere prisvekst på varene vi importerer ventes å redusere inflasjonen fremover. Hensynet til å stabilisere inflasjonen rundt målet på noe sikt tilsier en høye styringsrente.

Norges Bank har hevet styringsrenten betydelig de siste to årene og styringsrenten er nå på 4,5%. Inflasjonen er lavere enn den har vært. Høy inflasjonen er et positivt element på næringsseiendom, da leiekontrakter er justert etter KPI.

Balansen mellom bruken og pris på arealer må selvsagt stemme. Eiendommer er billigere jo lengre utenfor sentrale strøk man reiser, men da øker samtidig kostnader på transport og rekruttering av ansatte blir vanskeligere.

Den angjeldende eiendom vil i stor grad kunne sies å passe en enbruker eller noen som vil ha ei sentrumsnær stor leilighet over med næringslokale for eget bruk eller utleie i underetasje.

KOMMENTAR YIELDBEREGNING:

Yield er et måltall for avkastning på eiendommen og er en vurdering ut fra et øyeblikksbilde hvor årligleie som genereres fra eiendommen deles på verdi av eiendommen. Yield kan ikke sammenlignes direkte med eiers avkastningskrav, da yield regelmessig vil være høyere enn eiers realavkastningskrav.

Realavkastningskravet er satt ut fra en samlet vurdering av eiendommens attraktivitet som et investeringsobjekt. Det er svært sjelden enbrukerbygg kommer for salg i området. Eiendommens størrelse antas å gjøre den attraktivt også for utenbys aktører. Det vurderes det å være flere potensielle kjøpere for denne type eiendom. Eiendommen vurderes å være et godt salgs og utleieobjekt da eiendommen har mange muligheter. Investorer/eiendomsutviklere vurderer forskjellige verdiparametre meget ulikt og det er høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. For begrunnelse av avkastningskrav se avsnitt i rapport for nettokapitalisering.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 9,5% med følgende begrunnelse:

Renterisiko:

Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste renteheving i Norges Bank - renten ble på siste møte holdt uendret. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høy rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er det nå et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen er nådd og at rentene skal noe ned

videre i 2025. Langsiktige renter er varierende det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden variert mellom 3,2% og 4,07%. Årlig nullkuponrente fra Norges Bank er per i dag er 4,07%.

Objektrisikoen:

Hensyntar beliggenhet, utforming og generell attraktivitet.

Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til sentrum, eksponering og transport. Eiendommen ligger i et område som i hovedsak er preget av boliger.

Markedsrisiko:

Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering bade mot helse- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat.

Kuransrisiko:

Hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet.

Normal standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen ansees å ha en god planløsning.

Eiendommens alder og tilstand trekker risikoen noe opp. Kuransrisikoen er derfor vurdert til å ligge i det midtre sjikt.

VERDITAKST OVER EIENDOMMEN MINNE TÆRUDVEGEN 51 A - 2070 RÅHOLT

Det legges til grunn følgende beslutningsgrunnlag:

1. TOMTEVERDI

Andel av tomteverdi som bebygd tomt ansettes til To = kr. 1 240 000- 2/5 (andeler i sameiet)

2. TEKNISK VERDI AV BYGNINGER

Teknisk verdiberegning av bygninger (gjenanskaffelseskostnad fratrasket utidsmessigheter, slitasje, elde etc.) er beregnet i taksten til

Tv = kr. 7 480 000.-

Herav er fratrasket kr. 3 700 000.- for slitasje og elde av normale byggekostnader for nybygg.

Beregningen er gjort eks. mva.

3. KAPITALISERT VERDI

Kapitalisert verdi for eiendommen er anskueliggjort ved nettokapitalisering av forventede netto leieinntekter. Det er lagt til grunn en forventet leieinntekt som nærmere beskrevet. I netto leieinntekter er fratrasket skjønsmessig eierkostnader knyttet til eiendommen.

Avkastningskravet er ansatt utfra verdier for sammenlignbare eiendommer, hensyntatt at leietakerene er solide.

I taksten er kapitalisert verdi beregnet til kr. 8 000 000,- med et gjennomsnittlig kapitaliseringsrente på 9,5 %.

4. SAMMENLIGNBARE PRISER

Det er benyttet sammenlignbare verdier på leieinntekter og realavkastningskrav for tilsvarende eiendommer i området og realavkastningskrav er justert etter dette. Således gjenspeiler kapitalisert verdi også sammenlignbare priser.

5. KONTANTSTRØMANALYSE M/SENSITIVITETSANALYSE

Kontantstrømmen er uttrykt ved en ansatt kontantstrøm av stipulert leie.

Nåverdien av kontantstrømmen er beregnet til kr. 8 381 848.- for en 10-års analyseperiode inkl.

nåverdien av restverdien (neddiskontert kapitalisert verdi).

Diskonteringsrente er satt til 11,5 % (kapitaliseringsrente 9,5% + inflasjon 2,0%).

Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdiberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.

6. DRØFTING AV BESLUTNINGSGRUNNLAGET

Det er i beslutningsgrunnlaget anskueliggjort hvilken kapitalverdi man kan forrente med de forutsatte leieinntekter.

Følgende beslutningsgrunnlag foreligger:

- tomteverdi kr. 1 240 000,-
- teknisk verdi bygninger kr. 7 480 000.-
- kapitalisert verdi (dagens leie) kr. 8 000 000,-
- nåverdi av kontantstrøm- kr. 8 381 949.-
- teknisk verdi vurderes lite relevant alene dersom eiendommen ikke gir tilsvarende avkastning gjennom leieinntektene.
- eiendomsmarkedet har siste tiden vist positiv tendens mht. lavere direkteavkastningskrav ved

Matrikkel: Gnr 127: Bnr 28 (snr: 1)
Kommune: 3035 EIDSVOLL KOMMUNE
Adresse: Tærudvegen 51 B, 2070 RÅHOLT

Factum Takst AS
Balkelinn 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



eiendomstransaksjoner.

KONKLUSJON VERDIVURDERING:

Ut fra en samlet vurdering av alle de verdipåvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 8 500 000,-

Kunde: Fysioterapi Og Helseklinikken As
Tærudvegen 51 B, 2070 RÅHOLT

Formål med taksten: Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.

Egne forutsetninger: Rapporten er utført etter en visuell besiktigelse sammen med rekvirent / representant for rekvirent. Opplysninger om tomteforhold, bygningsdelers alder osv. bygger på opplysninger fra rekvirenten og dokumenter som er fremlagt.

Takstobjektet er vurdert etter dagens bruk.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå.

Verdi: **Kr. 8 500 000**

Dato verdisetting: 12.03.2025

Takstingeniør: **Amund Forset Tlf.: 901 10 938**

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SKREIA, 30.04.2025

Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Reguleringsplaner	01.03.2025		Innhentet	
Kommunens kart	01.03.2025		Innhentet	
Radonmåling			Ikke fremvist	
Energimerking			Ikke fremvist	
Forsikringsavtale			Ikke fremvist	
Leieavtaler			Ikke fremvist	
Tidligere takst			Ikke fremvist	
Tegninger	28.02.2025		Fremvist	
Seeiendom.no	01.03.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	
Eiers representant	28.02.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	
Grunnbokutskrift	01.03.2025	Ubekreftet elektronisk grunnboksutskrift fra Eiendomsregisteret.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Markedsverdi

Fysioterapi Og Helseklinikken As v/Tone Britt Sørensen Kravik har anmodet Factum Næringstakst AS v/Amund Forset om å beregne markedsverdi av eiendommen.

Oppdraget er å ansette markedsverdi på eiendommen slik den fremstår i dag. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på påstående leieforhold samt normale markedsleier ved utløp av disse, fratrasket eierkostnader og eventuelt hensyntatt det utviklingspotensial eiendommen måtte ha.

Markedsverdi er i henhold til internasjonale anerkjente verdivurderings-standarder (IVSC, RICS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.

Kunde:

Fysioterapi Og Helseklinikken As
Tærudvegen 51 B, 2070 RÅHOLT

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 28.02.2025
Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938
Hans Åge Kravik og Tone Britt Sørensen Kravik. Eier.

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppleggsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Selveier enebolig
Adkomst	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Regulering/kommuneplan	023705700 - Planer på bakken: Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate PLANTYPE: Eldre reguleringsplan Planstatus: Endelig vedtatt arealplan Plannavn: Grinda, Sagmoen øst Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst Ikraftredelsesdato: 01.07.1985 LovreferansePBL 1985 eller før 023709600 - Planer under bakken Vertikalnivå: Under grunnen (tunnel) PLANTYPE: Eldre reguleringsplan Planstatus: Endelig vedtatt arealplan Plannavn: Gardermobanen Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst Ikraftredelsesdato: 03.02.1994 LovreferansePBL 2008

Bygget er i eiendomsdataregisteret beskrevet som selveier enebolig. Det er fremvist dokumentasjon vedrørende godkjenning av bruksendring til næring datert 23.04.2003.

Matrikkel: Gnr 127: Bnr 28 (snr: 1)
Kommune: 3035 EIDSVOLL KOMMUNE
Adresse: Tærudvegen 51 B, 2070 RÅHOLT

Factum Takst AS
Balklinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



Servitutter Det er ikke registrert heftelser som har betydning for eiendommens verdi eller bruk.

Hjemmelsovergang: Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3240 EIDSVOLL Gnr: 127 Bnr: 28 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 080 m ² Arealkilde: Statens kartverk
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 2/5
Hjemmelshaver:	Fysioterapi Og Helseklinikken As
Adresse:	Tærudvegen 51 B, 2070 RÅHOLT
Kommentar:	Tomteareal beregnet i kommunalt kartdata.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt Felles eiet flat og skrånende tomt som er opparbeidet med parkeringsarealer, støttemurer, og skråning. Deler av eiendommen som naturtomt.



Utbyggingspotensial Eiendommen antas å ha begrenset utbyggingspotensial uten å berører/endre eksisterende bebyggelse.

Det henstilles til å ta kontakt med bygningsmyndighetene for ytterligere informasjon.

Miljø og forurensning Det er ikke gitt opplysninger om tidligere virksomheter på eiendommen som innebærer stor sannsynlighet for omfattende forurensning i grunnen.

Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn.

Radon

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av eiendommen. Eiendommen ligger i et område med usikre/lave verdier definert av NGU.

Statens strålevern anbefaler radonmåling. Mer info angående radon finnes på link: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/.

Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Arbeidsgiver har ansvar for at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig, og dermed også for at arbeidstakerne er vernet mot radoneksponering. Arbeidsgiver bør kartlegge og risikovurdere radonnivået i arbeidslokalene, og eventuelt gjøre tiltak for å redusere eksponeringen.

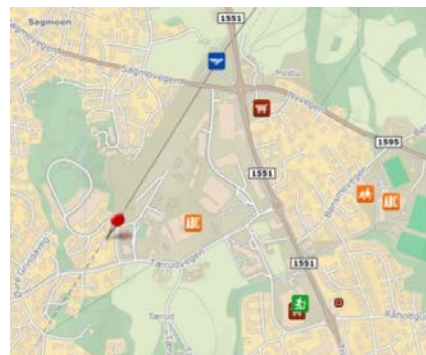
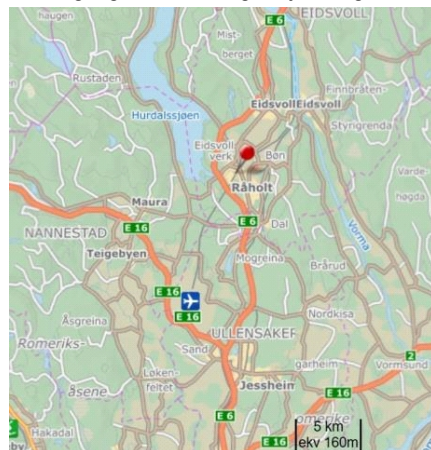


3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Råholt med gangavstand til alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der.

Det er gangavstand til togstasjon langs Gardermobanen.



Kommunikasjon og parkering

Eiendommen har god adkomst fra Tærudvegen.

Det er godt med parkeringsplasser på eiendommen, avhengig av plassering er det plass til ca 15 biler på eiendommen.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Helse - fysikalsk kontor

Bygningsdata



Byggeår: 2001 Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse: Helse - fysikalsk/kontor

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	430	400	12 behandlingsrom, ganger, resepsjon, kjøkken, gang, venterom, toaletter, bad, gymsal, innglasset veranda og bod.
Sum bygning:	430	400	

Kommentar areal

Arealer er omtrentlig beregnet ut fra tegninger.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Takvann ført ut på terreng ved grunnmur, anbefaler å føre bort fra grunnmur. Ukjent om det er etablert drenering evt. hva slags type drenering som er etablert. Opplyst å være utført som normalt fra byggår med vortepapp og drensør.

Grunnmurskonstruksjon

Det er grunnmur utført i støpt og murt utførelse. Lokalene ligger i sokkeletasje.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner hvor det ikke er mot terreng. Utvendig kledd med fasadestein, puss og trepanel.

Utvendige dører, porter og vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.

Innvendige overflater:

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:

Gulv: Betong, parkett og beleg. Med varmekabler i flere rom.

Vegger: Trepanel, malte flater og mur.

Himlinger: Trepanel og dekke-elementer.

Det er nivåforskjeller mellom rom som gir varierende takhøyder,

Baderomsinnredning

Enklere baderomsinnredninger fra byggeår.

Varme generelt

Matrikkel: Gnr 127: Bnr 28 (snr: 1)
Kommune: 3035 EIDSVOLL KOMMUNE
Adresse: Tærudvegen 51 B, 2070 RÅHOLT

Factum Takst AS
Balkelinn 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



Det er oppvarming med varmepumpe luft/luft og elektriske panelovner.

Sanitær primæranlegg

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og materiale er ukjent.
Synlige vannrør i metall og plast.
Synlige avløpsrør i plast.

Ventilasjon primæranlegg

Kun lufting via vinduer og enkelte ventiler.

Elektrisk primæranlegg

El-anlegg med automatsikringer. I åpent og skjult ledningsnett.

MERKNAD:

Anlegget fungerer til dagens bruk og kapasitet er tilpasset tidligere bruk.

Inngangsparti og veranda

Overbygget inngangsparti, tilpasset rullestolbrukere.

Innglasset rom med veranda utenfor i trekonstruksjoner.

Andre forhold:

Standard

Normal standard på bygningsmassen.

Vedlikehold

Bygningsmassen fremstår godt vedlikeholdt utvendig og innvendig, men har vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Vedlikeholdsplan foreligger ikke, dette anbefales utarbeidet.

Energirelaterte forhold

Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Energimerking er obligatorisk ved salg eller utleie av næringsbygg. I tillegg skal alle næringsbygg over 1000 m² alltid ha en gyldig energiattest. Det er hjemmelshaver av eiendommen som er ansvarlig for å gjennomføre energimerkingen. Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Helse - fysikalsk kontor											
-Ledige behandlingsrom/kontorer											
Ledige behandlingsrom/kontorer	Underetasje	12 stk						75 000	900 000	6/25	100
Sum:									900 000		
Total:									900 000		

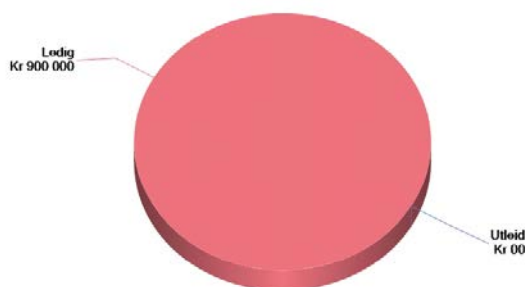
Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Helse - fysikalsk kontor											
-Ledig											
Ledige behandlingsrom/kontorer	Underetasje	12 stk						75 000	900 000	6/25	100
Sum:									900 000		
Total:									900 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedet generelt

Markedet for bolig- og næringseiendom har det siste året utviklet seg positivt både nasjonalt og lokalt. Det er likevel tatt tid å leie ut ledige lokaler, dette kan ha flere årsakssammenhenger som krav til standard og størrelse herunder spesielle tilpasninger, og anleggsarbeider i sentrumsområder som har gitt begrenset adkomst.

Markedet for næringseiendom i dette området ansees for tiden å være velfungerende, det finnes kapitalsterke investorer og egenbrukere.

Ved søk på Finn.no med en radius på 30 km rundt angjeldende eiendom er det 22 næringseiendommer tilgjengelig for salg hvorav ingen næringseiendommer er tilsvarende denne eiendommen.

Undersøkelser underbygger takstmannens erfaring fra regionen hvor det er svært få ledige lokaler som er egnet for tilsvarende type virksomhet hvor det er en forutsetning med god/enkel adkomst, parkering i nærheten og noe rolig område.

På kort sikt er det noe usikkerhet knyttet til utviklingen i markedet for salg av bolig- og næringseiendom som et resultat av høy inflasjon og høyt rentenivå nasjonalt og internasjonalt. På lengre sikt forventes en fortsatt positiv utvikling både i markedet for utleie og salg av bolig- og næringseiendom regionen.

Markedsleie - leiekontrakter

Leie avhenger av beliggenhet, standard/fasiliteter og parkeringsmuligheter.

Markedet for utleie av næringseiendom er lite transparent. Flere næringseiendommer benyttes av egenbrukere, dvs. eier av eiendommen eier også driftsselskapet som benytter eiendommen. Eier av eiendommen står da mer fritt til å regulere leie.

Nyere lokaler med god innvendig høyde, store industriporter, rikelig med naturlig lys inn i lokalene hvor det i tillegg er nyere belysning, balansert ventilasjon, energigivennlig oppvarmingskilder og god kapasitet med tanke på strømtilførsel inn i lokalet oppnår gjerne de beste prisene. Dette er gjerne også de lokalene som er mest fleksible i bruk. Eiendommer som denne som i stor grad er tilpasset virksomheten oppnår ofte lavere priser da kostnader til ombygging/tilpassing til egen bruk ofte er store. Man kan likevel være heldig å finne en kjøper som har tilsvarende behov slik bygget er utformet. Lokalene er tilpasset helserelatert virksomhet, men kan enkelt tilpasses andre typer bruk.

Det foreligger ingen leiekontrakt på eiendommen. Det er forelagt tall fra tidligere år med relativt høye leieinntekter. Disse har vært omsetningsbasert. Ved en annen type bruk vil leien antas å være noe lavere, det er derfor lagt til grunn en noe lavere husleie enn fremviste tall.

Nøkkeltall

Yield er et øyeblikksbilde av leieinntektene dividert med markedsverdi av eiendommen. Det mest konkrete yield-begrepet er netto yield basert på kontraktbaserte leier med fratrekk for eierkostnader. Dette er gjerne også begrepet som benyttes for sammenligning av eiendommer i Norge.

Prime yield (som representerer de mest attraktive eiendommer) i 2024 for kontoreiendom i Oslo var 4,75%. Prime yield har gått noe opp siden 2019.

Nøkkeltall er hentet fra DNB markedsrapport.

Det finnes ikke tilsvarende statistikk lokalt for næringseiendom lokalt for området.

Takstmannen erfarer at normalintervallet for yield i området varierer og de siste årene har vært i intervallet 5,5% til 15%. De mest attraktive eiendommene på lengre kontrakter kan omsettes på lavest yield. Med økte renter nasjonalt og internasjonalt må det legges til grunn at det også for det lokale markedet er vært et risikopåslag for investorer. Takstmannen legger til grunn et risikopåslag tilsvarende Oslomarkedet på 0,25%.

Yield avhenger av beliggenhet, standard på lokalene, lengde på leieavtaler og leietakeres soliditet. Nyere eiendommer med sentral beliggenhet, eller som er beliggende med enkel adkomst fra hovedveinettet og med solide leietakere vurderes som de mest attraktive eiendommene. Det er gjerne også disse eiendommene som gir lavest yield

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Areatype	m ²		Kontrakter		Markedsleie	
		Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Areatype	Enhet		Kontrakter		Markedsleie	
		Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Ledige behandlingsrom/kontorer				12	75 000	900 000
Sum			0			900 000
Total						900 000

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			900 000
Tap ved ledighet, 5%			45 000
Normale eierkostnader, årlig			
Vedlikehold - estimert		35 000	
Forsikring - estimert (delt med boligseksjon)		20 000	
Off.avgifter - estimert (delt med boligseksjon)		25 000	
Administrasjon		15 000	95 000
Eiendommens inntektsoverskudd			760 000
Kommentar eierkostnader:	Felleskostnader på næringslokaler belastes normalt leietaker direkte og er derfor ikke medtatt i eierkostnader. Eksempel på felleskostnader er strøm, vaktmestertjenester, drift av anlegg, rengjøring, innvendig vedlikehold osv.		

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 3 080,0 m²

Sum areal: 3 080,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 3 100 000

Verdi tomt: 3 100 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Teknisk verdi defineres som gjenanskaffelseskostnad som nybygg(hva det antas å ville koste å bygge ny tilsvarende bygning) med fradrag for elde, utidsmessighet, bruk og annen fysisk forringelse, og tillagt normale tomtekostnader.

Teknisk verdi er beregnet ut i fra erfaringstall og byggekostnader for tilsvarende bygningsmasse. Konklusjonen for endelig fastsatt teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi.

Helse - fysikalsk kontor

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 11 180 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 700 000

Sum teknisk verdi – Helse - fysikalsk kontor 7 480 000

Sum teknisk verdi bygninger 7 480 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

AVKASTNINGSKRAV FORKLARING:

Effektiv risikofri rente, er 10 års statsobligasjonsrente. For inflasjon er det lagt til grunn langsiktig mål for Norges Bank.

1. Objektrisiko: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.
2. Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt.
3. Bygning/kurans: Bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet.
4. Renterisiko/fortjeneste: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

1. Objektrisiko:

Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til sentrum, eksponering og transport. Eiendommen ligger i et område som i hovedsak er preget av boliger.

2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering både mot hesle- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat.

3. Bygning/kuransrisiko: Normal standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen ansees å ha en god planløsning.

4. Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste renteheving i Norges Bank - renten ble på siste møte holdt uendret. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høy rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er det nå et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen er nådd og at rentene skal noe ned videre i 2025.

Langsiktige renter er varierende det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden variert mellom 3,2% og 4,07%. Årlig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 4,07%.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,07 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,07 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	2,10 %
Kuransrisiko	2,70 %
Renterisiko	1,13 %
Realavkastningskrav:	9,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	760 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 760 000) når realrenten er 9,50%	8 000 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	8 000 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	8 000 000

Kommentar nettokapitalisering:

Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normal markedsleie ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,07 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,07 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	2,10 %
Kuransrisiko	2,70 %
Renterisiko	1,13 %
Realavkastningskrav:	9,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	95 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,50 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	6
Diskontert rente:	11,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 % F.o.m. år: 2026		

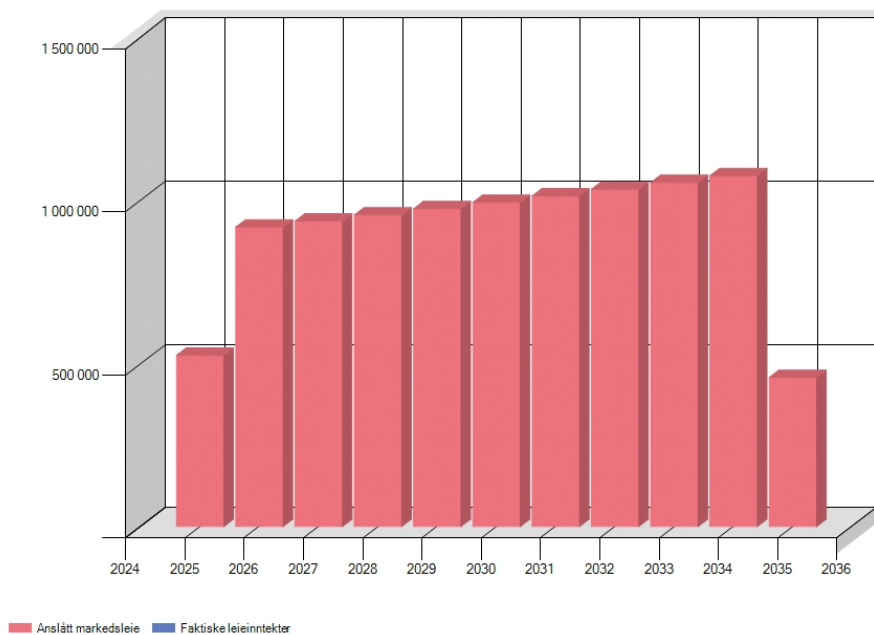
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	525 000	55 417			469 583	469 583
2026	918 000	96 900		45 900	775 200	695 247
2027	936 360	98 838		46 818	790 704	636 010
2028	955 087	100 815		47 754	806 518	581 821
2029	974 189	102 831		48 709	822 648	532 249
2030	993 673	104 888		49 684	839 101	486 900
2031	1 013 546	106 985		50 677	855 883	445 416
2032	1 033 817	109 125		51 691	873 001	407 465
2033	1 054 493	111 308		52 725	890 461	372 749
2034	1 075 583	113 534		53 779	908 270	340 990
2035	457 123	48 252		22 856	386 015	129 974
Nåverdi av resultat, sum:						5 098 404

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

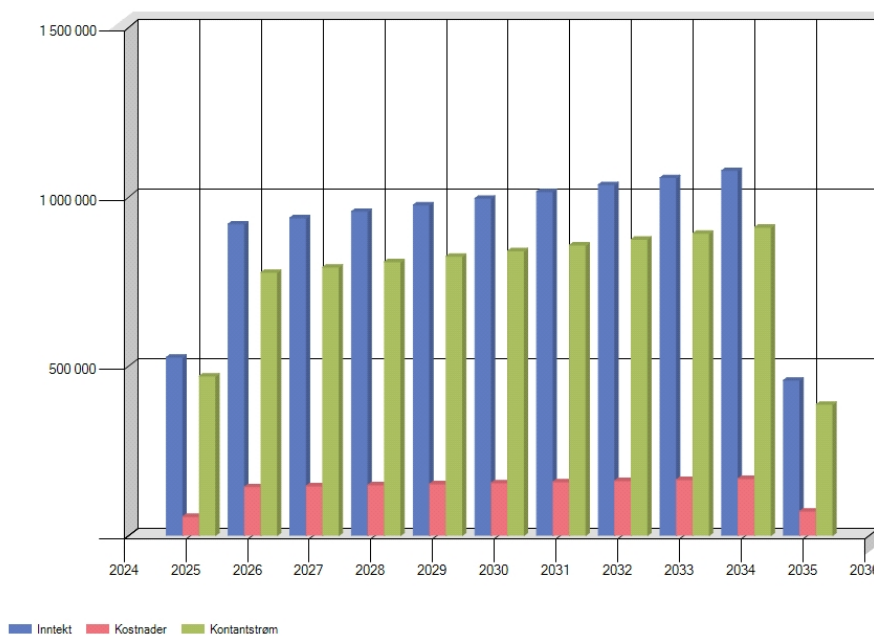
Estimert	Kalkulert
	9 751 955
	3 283 545
5 098 404	8 381 949

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	5 098 404	8 381 949

Leieinntekter og anslått markedsleie

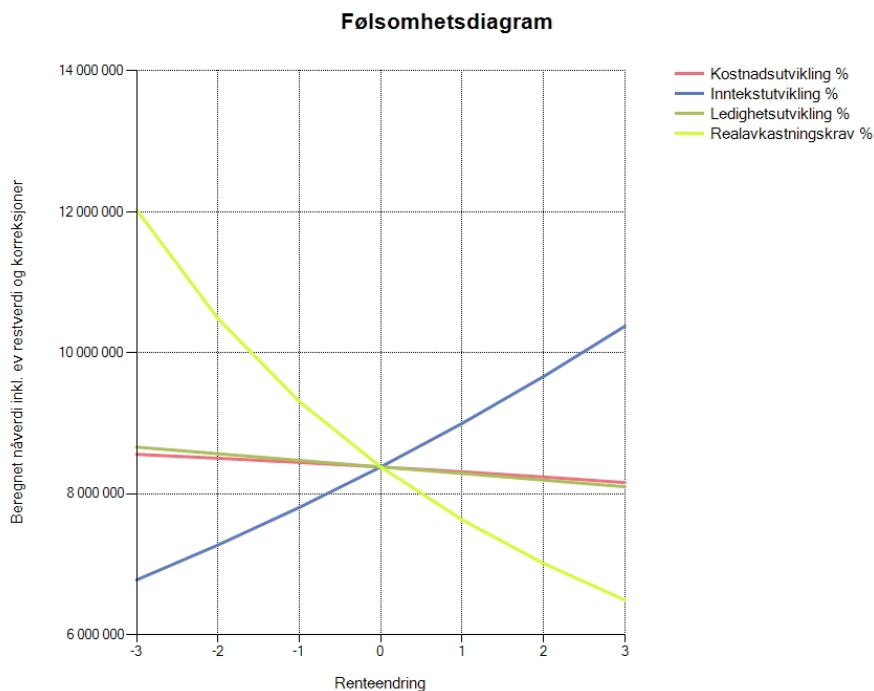


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Følsomhetsdiagrammet kan brukes til å se endringer i eiendommens beregnede verdi ved å endre forutsatte parametre for kontantstrømanalysen.



Kommentar: Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntekstutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.

Forenklet verdivurdering

Matrikkel: **Gnr 129: Bnr 158**
Kommune: **3035 EIDSVOLL KOMMUNE**
Betegnelse: **Garasje**
Adresse: **Tærudvegen 51 A, 2070 RÅHOLT**



Dato befaring: 28.02.2025
Utskriftsdato: 30.04.2025
Oppdrag nr: 2022480

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Factum Takst AS
Balkelinnå 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938

Sertifisert takstingeniør:

Amund Forset
Telefon: 901 10 938
E-post: amund@factum.as
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Det presiseres at dette ikke er en verditakst, men en enkel verdivurdering basert på befaring, lokalkunnskap og sammenlignbare eiendommer. Det er foretatt arealmåling, men ikke teknisk gjennomgang. Dokumentet er kun ment brukt i forbindelse med lån/finansiering/regnskap. Hvis vurderingen er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapportdata

Kunde:	Fanara AS
Takstingeniør:	Amund Forset
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.02.2025. - Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938 - Hans Åge Kravik og Tone B. Sørensen Kravik. Eier.

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Garasje
-------------------	---------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3240 EIDSVOLL Gnr: 129 Bnr: 158
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	598 m ² Arealkilde: Statens Kartverk.
Hjemmelshaver:	Fanara AS
Adresse:	Tærudvegen 51 A, 2070 RÅHOLT
Kommentar:	Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk/ eiendomsverdi.no	28.02.2025		Innhentet		

Verdivurdering

Garasje fra 2008. Ikke ferdigstilt.
Garasjen består av 2.etasjer, sokkel og loft.

Tomt på 598 m².

Bruksareal sokkeletasje: 45 m². I tillegg kommer areal i carport på 32m²

Bruksareal loft: 44m² - i tillegg er noe skrå himling, gulvareal er større.

Bygningen er oppsatt på støpt grunnmur og støpt gulv. Vegger i trekonstruksjoner kledd med beiset villmarkspanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med torv. Vinduer og dører med isolerglass.

Det er god standard for garasje å være. Bygget er forberedt isolering, sokkeletasjen er isolert. Det er opplyst om innlagt vann og avløp.

Montert luft/luft varmepumpe.

Det er manglende ferdigstillelse - dette må påregnes.

Eiendommen er beliggende langs Tærudvegen på Råholt. Det er gangavstand til sentrum med alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der. Det er ca 600 meter til Eidsvoll verk stasjon med hyppige avganger til blant annet Oslo og Gardermoen

Ved vurderingen legges til grunn dagens standard på eiendommen.

Undertegnede vurderer verdien på eiendommen til kr 2 800 000,-

Prisvurderingen er hensyntatt et godt eiendomsmarked og baseres på våre salgs statistikker, nylig takserte eiendommer i området og kompetansen vi har om eiendomsmarkedet i nærområdet.

Matrikkel: Gnr 129: Bnr 158
Kommune: 3035 EIDSVOLL KOMMUNE
Adresse: Tærudvegen 51 A, 2070 RÅHOLT

Factum Takst AS
Balkelinnå 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



SKREIA, 30.04.2025

Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938



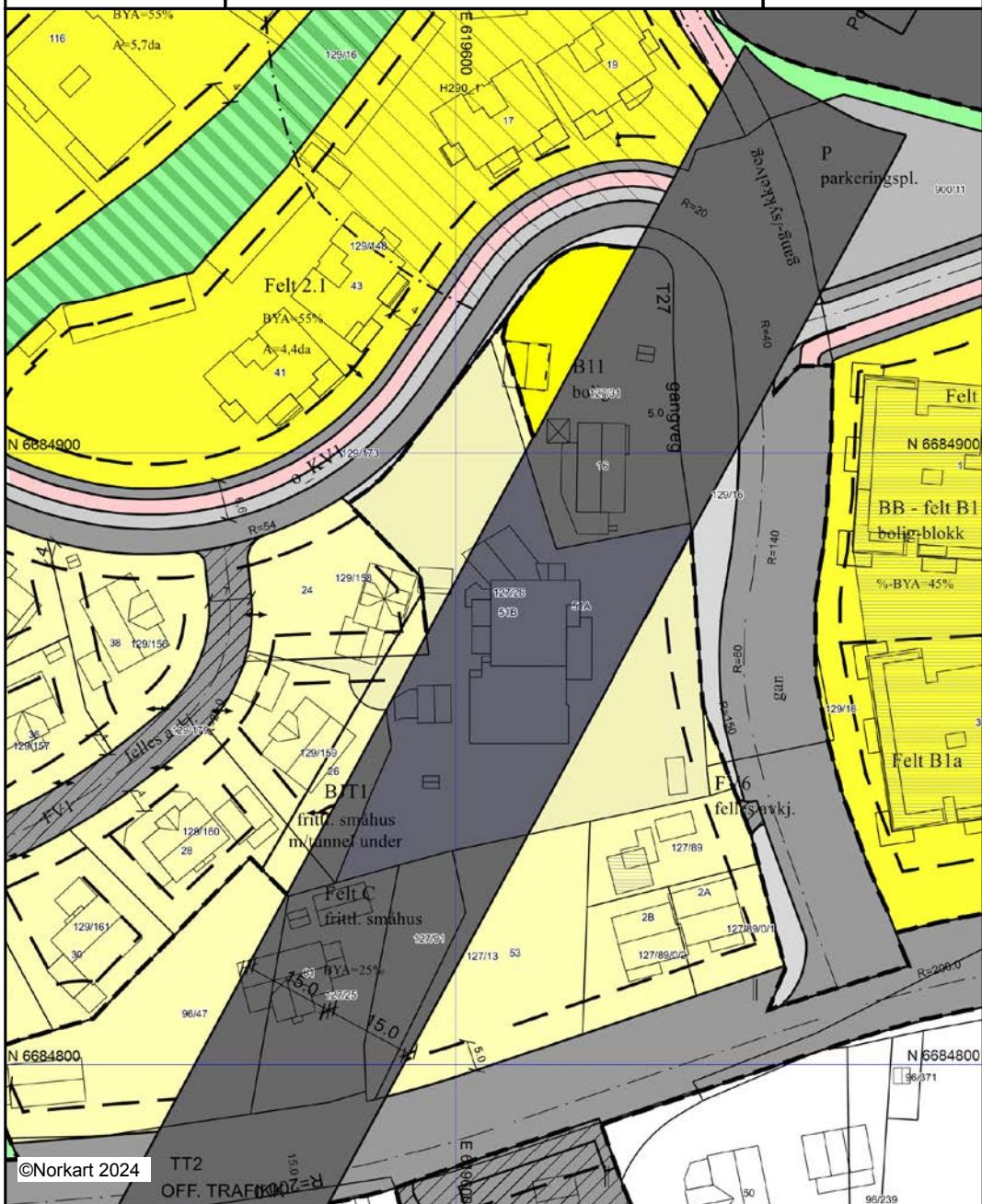
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 127/28/0/1
Adresse: Tærudvegen 51A
Utskriftsdato: 07.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Offentlige trafikkområder
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Jernbane
-  Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 §

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12

-  Vegetasjonsskjerm
-  Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Støysone - Andre støysoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



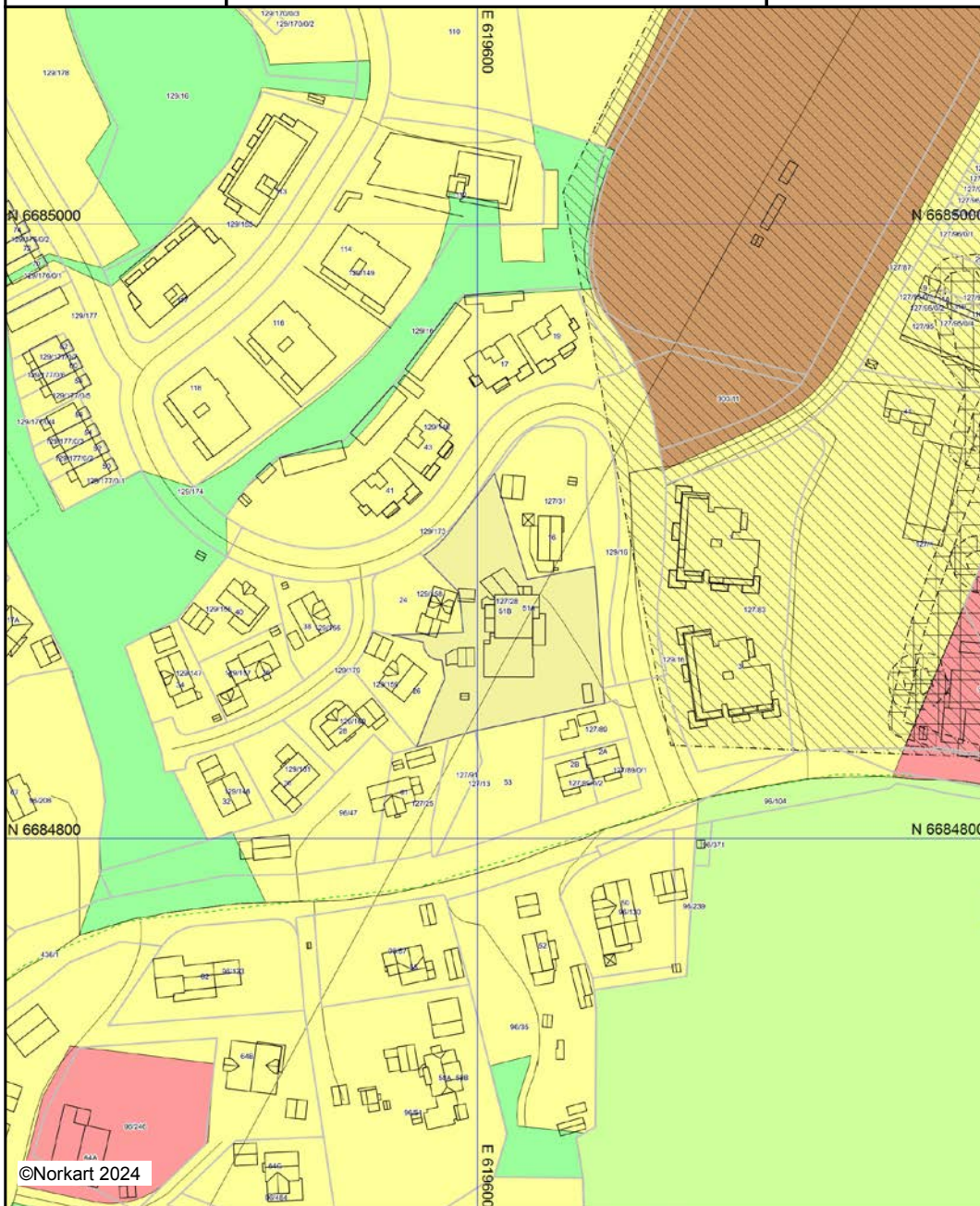
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 127/28/0/1
Adresse: Tærudvegen 51A
Utskriftsdato: 07.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.

 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

 Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Sikringsonegrense

 Infrastrukturgrense

 Båndlegginggrense

 Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Jernbane - nåværende

 Jernbanetunnel - nåværende

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- x a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- x b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- x d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebruken reduseres)

x Råholt 30/4 15

Tone BSKawile

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
127	28
Festenr.	Snr.
	1-2
Kommune	
Dato	Stempel og underskrift
24.06.15	 EIDSVOLL KOMMUNE Kommunal Forvaltning

Noter:

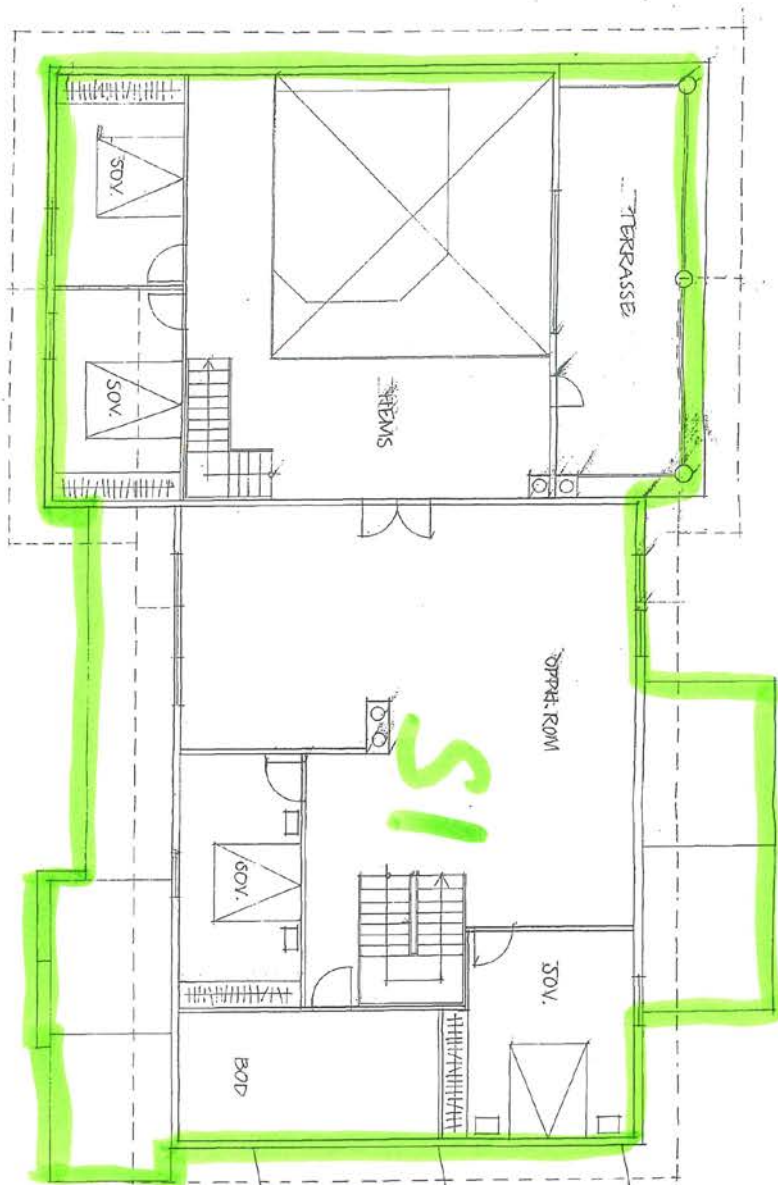
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feitet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelhavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Ustederens underskrift
x 30.04.15	Tone BS Krawle

GODKJENT
10 OKT. 2000.
Eidsvoll kommune
Teknisk etat

122

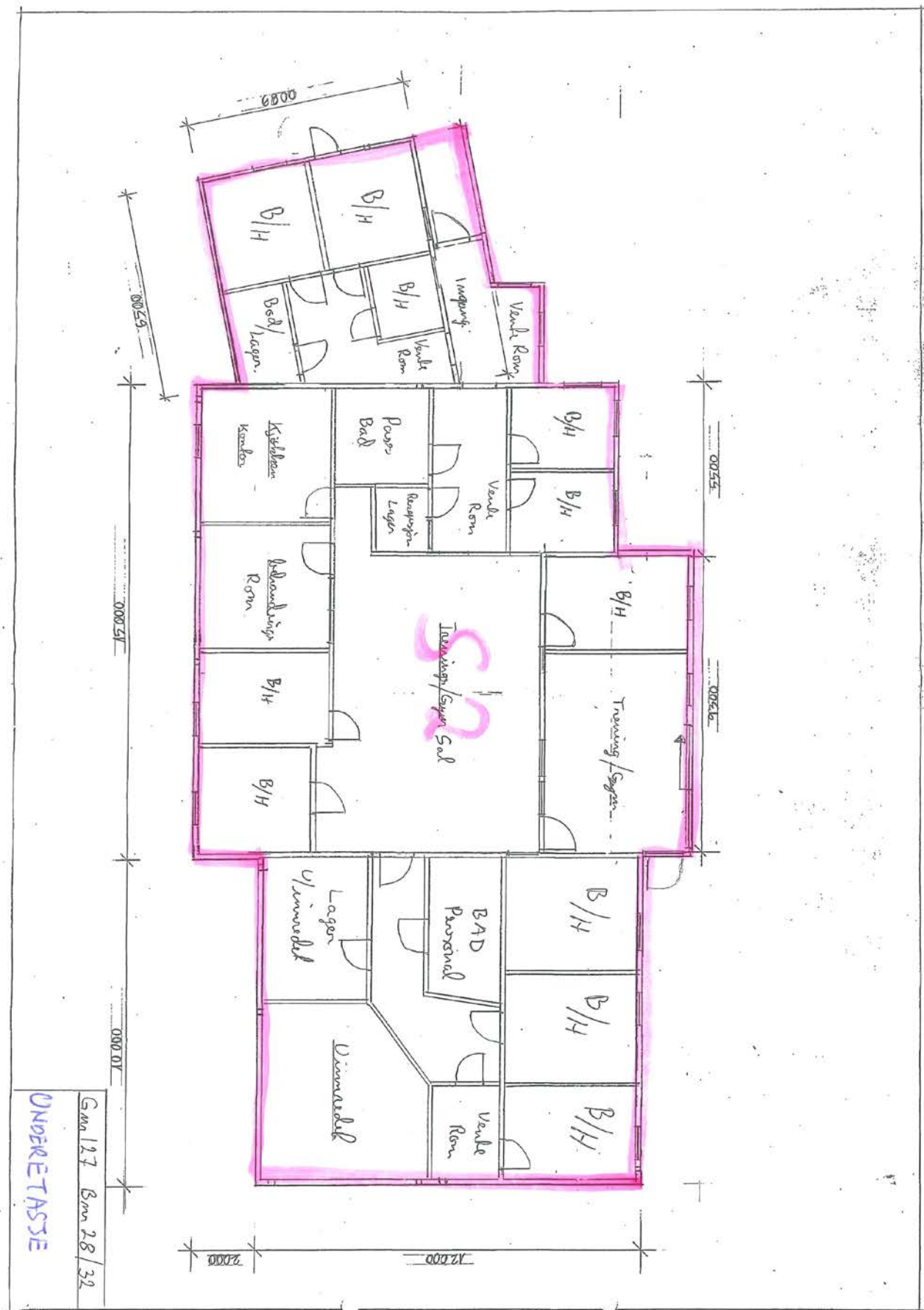


2. ETG.

ANR. 127	B.NR. 28
TONE TANGHE-NILSSEN	
TRADYNN 51, 2070 RÅTHOLM	
NYBYGG, ENEBOLIG	
MÅ 1:100	DATO 16-10-99



Gm 127 Bm 28/32



UNDIRETASSE
Gma 127 Bm 28/32

Vedtekter for sameiet Høyseth.

Styret i sameie skal bestå av en person fra hvert sameie med stemmeandel lik sameieandel.

Kostnader ved brøyting og drift av parkering og adkomstareal deles med fordelingsnøkkel, der næringsseksjonen betaler 80 % og boligeiendelen 20 %

Tomtedelen av grn. 127 bnr 28 skal bare disponeres av boligdelen.



Tone Britt Sørensen Kravik



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstiffelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601873096
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964950113	EIDSVOLL KOMMUNE	Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
070359	KRAVIK TONE B SØRENSEN		POSTBOKS 200, 2071 RÅHOLT

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0237	127	28

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0237	127	28	0	1	3 / 5	Boligseksjon	Nei	Nei
0237	127	28	0	2	2 / 5	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Nabolagsprofil

Tærudvegen 51A - Nabolaget Amundrud/Sagmoen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Øvre Grindaveg Linje 432	6 min	0.4 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	13 min	1 km
Oslo Gardermoen	19 min	

Skoler

Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	15 min	1.1 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 645 elever, 30 klasser	6 min	0.5 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	16 min	12.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	18 min	

Ladepunkt for el-bil

AMFI Eidsvoll	12 min
---------------	--------

«På bygda, men nært alt...»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

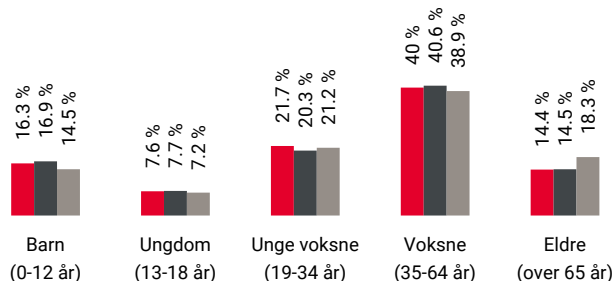
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Amundrud/Sagmoen	2 464	1 087
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bønsmoen barnehage (1-5 år) 147 barn	14 min	1.1 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	4 min	2.1 km
Steinerbarnehage Veslebrunen (1-5 år) 30 barn	4 min	2.3 km

Dagligvare

Spar Råholt Post i butikk, PostNord	8 min	0.7 km
Coop Extra Råholt	12 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽	Råholt ungdomsskole	4 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball, sandhåndball	0.3 km	
⚽	Råholthallen	6 min	🚶
	Aktivitetshall	0.5 km	
🚴	MOVA Eidsvoll	12 min	🚶
🚴	Fitnesspoint Råholt	13 min	🚶

Boligmasse



36% enebolig
19% rekkehus
25% blokk
20% annet

Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

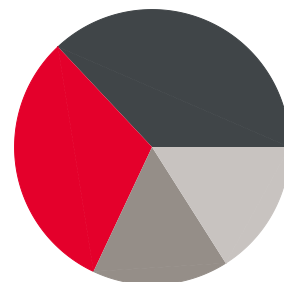
12 min 🚶



Vitusapotek Råholt

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
37% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



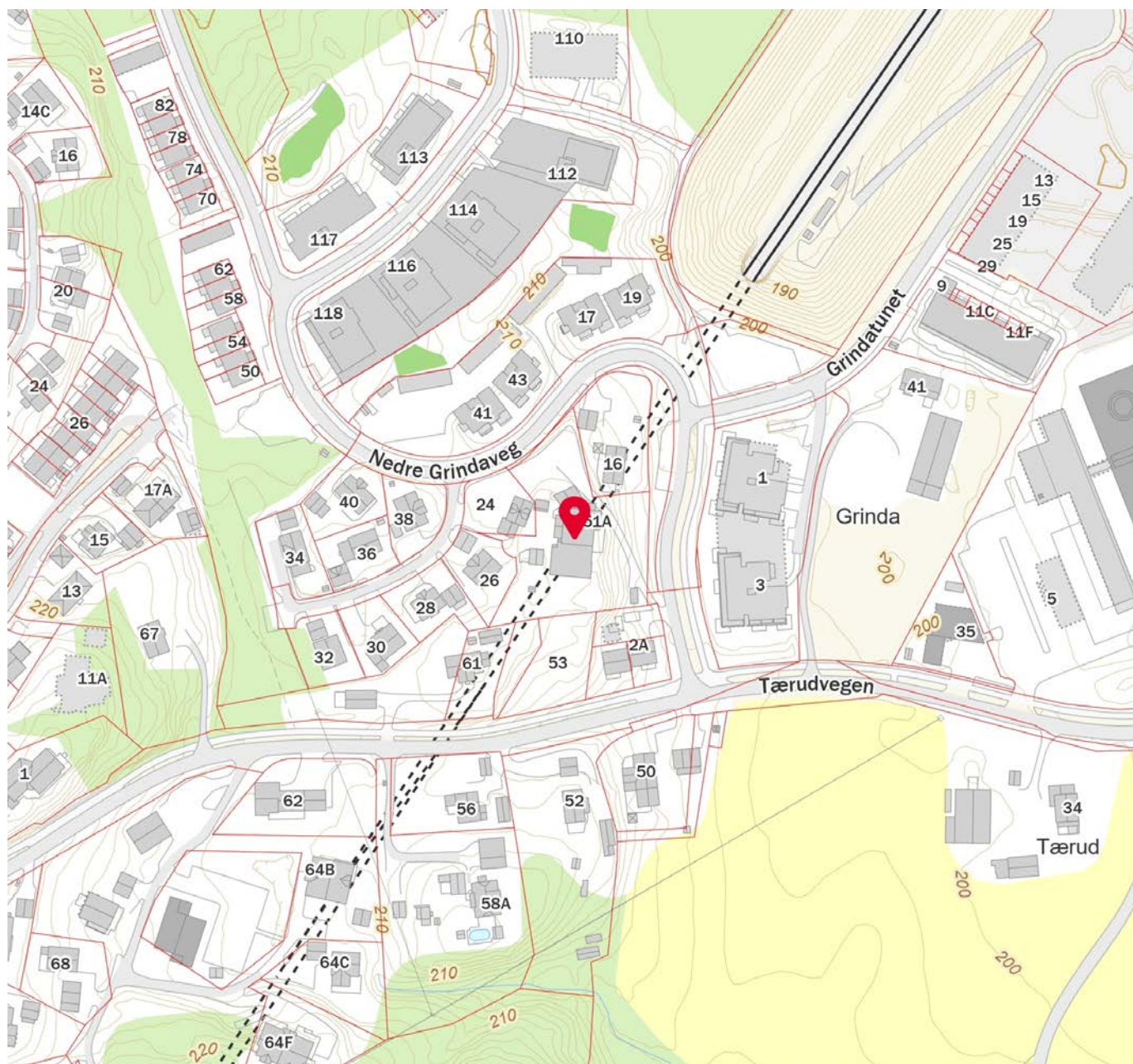
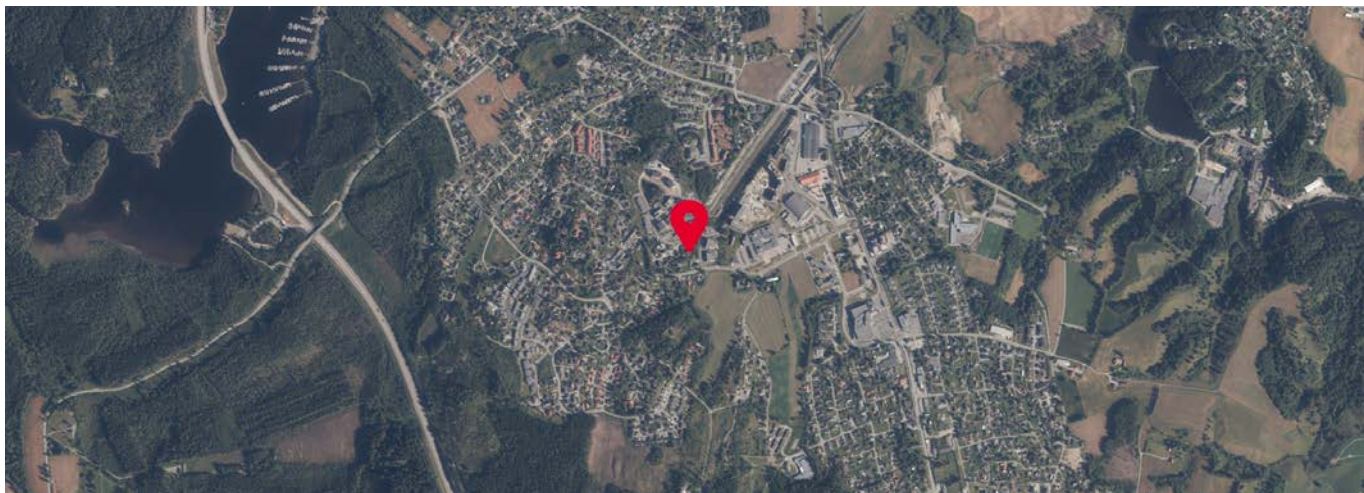
0%

43%

Amundrud/Sagmoen
Råholt
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tærudvegen 51A
2070 RÅHOLT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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