

# aktiv.



Engelivegen 21, 2093 FEIRING

**Velholdt enebolig over tre etasjer  
med godkjent 3-roms  
utleieleilighet | 4 soverom og 2  
bad i hoveddel | Dobbelgarasje**



Daglig leder/Eiendomsmegler

## Lise Blomberg

**Mobil** 922 04 164  
**E-post** lise.blomberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 116 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 706 100,-  
**Selger:** Paul Johannes Martin Nilsen  
Kjellrun Ellinor Wollvik

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1999  
**BRA-i/BRA Total** 238/296 kvm  
**Tomtstr.:** 2101.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 6

**Gnr./bnr.** Gnr. 233, bnr. 215  
**Oppdragsnr.:** 1205240353

# Velholdt enebolig med godkjent utleie samt dobbel garasje.

Engelivegen 21 er en praktisk og familievennlig enebolig over tre plan fint plassert i Feiring, Eidsvoll kommune. Eiendommen har en romslig tomt som er pent opparbeidet med steinlagt gårds plass, flere uteplasser, plenarealer og diverse beplantning. Parkering gjøres på egen tomt og i dobbelgarasje.

I hovedetasjen har man en romslig entré med tilkomst til wc, kjøkken, stue/spisestue med utgang til innglasset balkong, hovedsoverom med tilkomst til flislagt bad og et separat vaskerom med egen inngang. I 2. etasje har man tre gode soverom, flislagt bad og en romslig trappegang/loftstue med utgang til balkong. Underetasjen er innredet som 3-roms utleiedel hvor man har entré, åpen løsning mellom kjøkken og stue, 2 soverom, flislagt bad og en innvendig bod.

Velkommen til visning!



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	76
Nabolagsprofil .....	92
Forbrukerinformasjon .....	108
Budskjema .....	109

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 238 m<sup>2</sup>

BRA - e: 46 m<sup>2</sup>

BRA - b: 12 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 296 m<sup>2</sup>

TBA: 47 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken , Vindfang , Soverom , Soverom 2, Bod , Bad , Gang m/trapp, Teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 94 m<sup>2</sup> Kjøkken , Stue , Hall m/trapp , Toalettrom , Vaskerom , Bad , Soverom

BRA-b: 12 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> Loftstue, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad

TBA fordelt på etasje

Kjeller

22 m<sup>2</sup>

1. etasje

21 m<sup>2</sup>

2. etasje

4 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2101.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en lettere skrånet tomt som er opparbeidet med steinlagt gårdsplass. Videre er det stort plenareal og diverse beplantning. Boligen har utgang til en stor og solrik terrasse hvor det er god plass til ulike sittegrupper. På den ene enden av terrassen er det bygd en trivelig vinterhage med utgang fra stue. Fra gang i 2.etasje har man utgang til balkong. Parkering gjøres i dobbel garasje.

### Beliggenhet

Feiring er en perle i Eidsvoll kommune, kjent for sin naturskjønne beliggenhet ved bredden av vakre Mjøsa. Her finner du et levende lokalsamfunn med rike tradisjoner og et sterkt samhold. Området byr på varierte friluftaktiviteter året rundt, fra idylliske fotturer og sykkelstier til spennende vinteraktiviteter i nærliggende skianlegg. Den frodige naturen og den rolige atmosfæren gjør Feiring til et ideelt sted for familier, naturelskere og de som søker en tilværelse preget av fred og ro. Med kort vei til både Oslo og Gardermoen, kombinerer Feiring det beste av landlig idyll og nærhet til urbane fasiliteter.

Velkommen til Feiring – et sted hvor natur, kultur og historie møtes!

Feiring i Eidsvoll kommune tilbyr utmerkede barnehage- og skoletilbud som sikrer en trygg og lærerik oppvekst for barn i alle aldre. Feiring barnehage er kjent for sitt inkluderende og stimulerende miljø, hvor de minste får utforske, lære

og leke under kyndig veiledning av engasjerte pedagoger. Barnehagen legger stor vekt på å fremme kreativitet og sosiale ferdigheter, med et bredt spekter av aktiviteter både innendørs og utendørs.

Feiring skole, som dekker klassetrinnene 1-10, tilbyr en moderne og inkluderende læringsarena. Skolen har et dedikert lærerkollegium som fokuserer på å tilpasse undervisningen til den enkelte elevs behov, og skaper et trygt og støttende læringsmiljø. Skolen har også et aktivt skolemiljø med mange spennende fritidstilbud og prosjekter som oppmuntrer til samarbeid og kreativitet. For de eldre elevene er det kort vei til ungdomsskoler og videregående skoler i Eidsvoll og omegn, som tilbyr et bredt utvalg av studieretninger og muligheter.

Med disse tilbudene gir Feiring barna et solid grunnlag for både akademisk og personlig vekst, i et trygt og naturskjønt miljø.

Fra Engelvegen 21 i Feiring, Eidsvoll kommune, har du flere alternativer for offentlig kommunikasjon som gjør det enkelt å komme seg rundt, selv uten bil. Det lokale bussnettverket tilbyr regelmessige avganger til Eidsvoll sentrum, hvor du finner videre forbindelser til både Oslo og Gardermoen. Bussrutene er pålitelige og godt tilpasset pendlernes behov, noe som gjør det praktisk å reise til jobb eller skole.

For de som ønsker å reise med tog, er Eidsvoll Verk stasjon et knutepunkt med hyppige avganger til Oslo S, noe som gjør hovedstaden lett tilgjengelig. Togturen fra Eidsvoll Verk til Oslo S tar omtrent 30 minutter, noe som er ideelt for pendlere. Det er også gode forbindelser til andre større byer i regionen.

Engelvegen 21 ligger i et naturskjønt område som gir deg det beste fra to verdener: fredelige omgivelser med enkel tilgang til effektive transportmuligheter. Dette gjør det enkelt å bo landlig samtidig som du har storbyens fasiliteter innen rekkevidde.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Factum Takst AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Grunnmur utført med lettklinkerblokker. Etasjeskille er utført med elementer og i trekonstruksjoner. Yttervegger i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående og liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjoner med undertak av plater. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Konstruksjonene prefabrikkert. Taket er tekket med betongtakstein. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk. Trevinduer med 3-lags energiglass. Ytterdører i treverk med 2-lags energiglass. Balkongdører i treverk med 3-lags energiglass.

Veranda med utgang fra stue.  
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Delvis innglasset med tak i glass som er åpningsbart.  
Det er markise over veranda.  
Veranda ved inngang. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.  
Veranda med utgang fra gang i andre etasje.  
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Innvendig:  
Gulv: Parkett og fliser. Det er opplyst om vannbåren varme i hovedetasje, kjeller og bad i andre etasje.  
Vegg: Tapet. Fliser på bad,  
Himling: Himlingsplater. Forpresst panel på vaskerom og bad i 2. etasje.  
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.  
Innvendige dører utført i malt treverk.

TG3 - Store eller alvorlige avvik  
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv  
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. Slitte og misfargede fuger er registrert. Lokalt fall i dusjsone, ellers er gulvet tilnærmet flatt. Bom og sprekker i fliser er registrert.

Konsekvens/tiltak  
- Tiltak:  
Oppgraderinger bør påregnes. Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men

ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Det er påregnelig med oppgraderinger i rommet.  
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak  
Utvendig > Veggkonstruksjon  
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.  
Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft  
Vurdering av avvik:  
- Det er avvik:  
Spor av skadedyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus - i følge eier er ikke dette problematisk da det kun tas noen mus enkelte år i felle. Kan ha en sammenheng med ytterveggkonstruksjoner hvor det er opplyst gjort tiltak med tetting. Det er ikke opplyst at dette er problematisk. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.  
Takkonstruksjonen har begrenset lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Bedre lufting av takkonstruksjon anbefales etablert.  
Utover dette er ingen spesielle avvik registrert.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

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.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv  
Vurdering av avvik:  
- Det er avvik:  
Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men rommet fungerer med dette avviket  
Forventet brukstid av rommet er nært forestående/oppnådd. Forventet brukstid av rommet er nært forestående.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  
Vurdering av avvik:  
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling  
Vurdering av avvik:  
- Det er avvik:  
Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Slitte/misfargede fuger er registrert. 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.  
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
Vurdering av avvik:  
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling  
Vurdering av avvik:  
- Det er avvik:  
Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Slitte/misfargede fuger er registrert. 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.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv  
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. Slitte og misfargede fuger er registrert. Lokalt fall i dusjsone, ellers er gulvet tilnærmet flatt.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte/misfargede fuger er registrert. 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.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

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. Det er vindu plassert i våtsone. Slitte og misfargede fuger er registrert. Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert under badekar. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med

bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Vifte/motor har forventet brukstid oppnådd.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Bad 1. etg. Sprukket flis ved dørstokk. Bad 2. etg. Bom i fliser på gulv.

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

- Protan as har lagt membran på gulv bad 2. etg. Ellers smøremembran/flislegging som egen innsats.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

- Ja. Smøremembran.

Er arbeidet byggemeldt?

- Ja. Huset oppført som nybygg i 1999. Tillatelse gitt 26.10.1998.

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

- Utførte rørleggerarbeid under byggeperioden. Arbeid utført av Rognstad VVS AS.

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

- Ja ved lufting over tak i vaskerom. Utvendig luftehatt har blitt oversnødd og smelting av snø trukket inn.

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

- Ja. Gulv loftstue heller mot bad. Merkes ca. 90 cm fra dør.

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

- Ja. Det har vært mus på kvist, men ingen store problemer. Har forsøkt tetting med fluenetting av metall i underkant av bordkledning langs husvegg på inngangssiden.

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

- Ja. Hugo Beck Installasjon AS: Installasjon ved nybygg. Sigvartsen Elektro AS: Installasjon hybelleilighet, garasje samt modernisering 1.etg. og loftstue. Bravida: Montering utekontakt ved balkong.

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

- Ja.

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

- Ja. Eltel Networks AS byttet strømmåler 23.08.2016. Da vi har vannbåren oppvarming fra varmepumpe er det ikke monter elektriske ovner i huset. Heller ikke vedovner.

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

- Ja. Egeninnsats. Rep. av takstein og lagt tak på bad 1. og 2. etg.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Ja. Hybelleilighet. Ca. 66 m2 som består av stue/kjøkken, 2 soverom, bad, bod og gang.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja. Byggetillatelse av 26.10.1998 med leilighet i underetg.

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

- Ja. Innglasset balkong ca. 3x4 m.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja. Tillatelse gitt 16.06.2006.

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?

- Ja. Det skal bygges gang/sykkelvei langs fylkesvei

33.

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

- Ja. Tinglyst tillatelse av 14. mai 1998 av Statens Vegvesen til å legge overvannsledning fra 3 tomter langs fylkesveg 33.

Tinglyst tillatelse av 12. mars 1998 for vedlikehold av avløpsledninger over eiendommen Gnr.233/Bnr.59.

Er det foretatt radonmåling?

- Ja. Installert radonavtrekk 27.02.2020. Daglig måling er mulig.

Radonmåling

- År 2025

- Verdi Long term average 31 Bq/m<sup>3</sup>. Short term average 1-7 dager 53 Bq/m<sup>3</sup>.

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

- Ja. If Boligsjekk av 01.07.2016.

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)?

- Ja. Tinglyst tillatelse fra Statens Vegvesen til å legge overvannsledning. Tinglyst tillatelse for vedlikehold av avløpsledninger.

#### Innhold

1.etg: Entré, kjøkken, stue, spisestue, soverom, bad, wc, vaskerom.

2.etg: Gang, 3 soverom, bad.

u.etg hoveddel: Gang, bod.

u.etg utleiedel: Vindfang, kjøkken/stue/spisestue, 2

soverom, bad, bod

#### Standard

Entré

Boligen har et hyggelig overbygd inngangsparti hvor det er god plass til en sittegruppe hvor du kan nyte morgenkaffen. Inngangspartiet har dør inn til entré og til vaskerom. Vel inne møtes man av en gråmalt entré med lyse fliser på gulv og behagelig gulvvarme. Det er plass til oppbevaringsmøbel samt at man har ytterligere lagring på tilknyttet vaskerom.

Kjøkken

Boligens kjøkken er av heltre og praktisk utførelse. Kjøkkeninnredningen er nyere og er i praktisk L-form for rikelig med arbeidsplass. Innredningen har profilerte fronter og benkeplaten er i heltre med nedfelt kjøkkenkum. Videre er det integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin samt integrert kjølehjørne.

Stue

Stuen ligger i delvis åpen løsning mot kjøkkenet og byr på svært gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til spisegruppe og sofahjørne hvis ønskelig. Allrommet har store vindusflater for rikelig med naturlig lysinnslipp og man har fint utsyn. Fra stuen er det utgang til en trivelig uisolert utestue. I tillegg er det stue i 2 etasje med utgang til balkong.

Soverom

I 1.etasje finner man boligens hovedsoverom. Soverommet er av god størrelse og det er eget karnapp med tre vinduer. Det er satt inn flere garderobeskap. I tilknytning hovedsoverommet har man et flislagt baderom. I 2.etasje er det tre soverom - alle av god størrelse. De tre soverommene har lagring i kneboder.

Bad og wc

Boligen har et delikat og flislagt bad i 1.etasje som er i tilknytning hovedsoverommet. Badet har lyse fliser på gulv og vegger samt gulvvarme. Badet er innredet med servant, speil med tilhørende belysning, klosett og hjørnebadekar. Det er eget wc-rom med adkomst fra entré i 1.etasje. I 2.etasje finnes også et fullverdig bad som er flislagt med gulvvarme. Badet er innredet med dusj på vegg med dusjdører i herdet glass, servant på underskap med tilhørende veggmontert skap samt klosett.

Vaskerom

Praktisk vaskerom med fliser på gulv i 1.etasje. Det er egen inngangsdør til vaskerommet samt at det er adkomst fra entré - praktisk med barn eller dyr. Vaskerommet har skap, knaggrekke, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Utleiedel

I underetasjen har boligen en romslig 3-roms utleiedel som er godkjent. Her har man entré med garderobe, åpen kjøkken/stue, 2 gode soverom, flislagt bad og en innvending bod.

#### 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. Kjøleskap og vaskemaskin i utleiedel medfølger ikke.

#### Parkering

Parkering gjøres i dobbelgarasje og på egen tomt.

#### Forsikringselskap

If

#### Polisenummer

0906319

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en long term average verdi på 31 Bq/m<sup>3</sup> og short term average 1-7 dager 53 Bq/m<sup>3</sup>.

## Energi

#### Oppvarming

Oppvarming består av strøm - vannbåren varme med bergvarmepumpe.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer.

I hovedsak skjult ledningsnett.

### Energikarakter

C

### Energifarge

Gul

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 590 000

### Kommunale avgifter

Kr 25 575

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, 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 6 737

### Eiendomsskatt år

2024

### Formuesverdi primær

Kr 1 117 989

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 471 955

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

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

### 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 233, bruksnummer 215 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:

29.06.1998 - Dokumentnr: 6418 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenheter opprettet fra:

Knr:0237 Gnr:233 Bnr:63

FRIST MÅLEBREV 20.05.2001

01.01.2020 - Dokumentnr: 619088 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:233 Bnr:215

01.01.2024 - Dokumentnr: 299471 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3035 Gnr:233 Bnr:215

Forøvrig har eiendommen i Engelvegen 19 vegrett gjennom eiendommen.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av enebolig med sokkelleilighet datert 19.12.2024.

Søknaden om ferdigattest er mottatt 16.11.2023

Søknad om tillatelse til tiltak ble mottatt 20.04.1998

Tillatelse til tiltak ble gitt den 11.08.1998

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 26.10.1998

Det foreligger melding om oppføring av garasje datert 02.05.2006.

Det foreligger melding om innglassing av balkong datert 16.06.2006.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

- Et soverom i 2.etasje er registrert som kontor på byggetegninger.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat avkjørsel fra Engelvegen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse, nåværende.

Gjeldende reguleringsplaner:

Id: 023730900 Gang- og sykkelveg, Feiring sentrum - Feiring skole

Detaljregulering.

Delareal 9 m2

Formål Gang-/sykkelveg

Feltnavn o\_SGS9

Delareal 44 m2

Formål Annen veggrunn - grøntareal

Feltnavn o\_SVG27

Delareal 253 m2

Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn BFS2

Delareal 253 m2

Bestemmelsesområdekrav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak.

### Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

### Legalpant

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

### Kommentar konsesjon

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
114 750 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

-----  
116 100 (Omkostninger totalt)  
131 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
134 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
4 706 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 721 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 724 000 (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 116 100

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i



norsk finansinstitusjon.

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 20 000,- oppgjørshonorar kr. 6 500,- og visninger kr. 2 500,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Lise Blomberg  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
lise.blomberg@aktiv.no  
Tlf: 922 04 164

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta,  
Trondheimsvegen 84  
2040 Kløfta  
Tlf: 639 42 650

#### **Salgsoppgavedato**

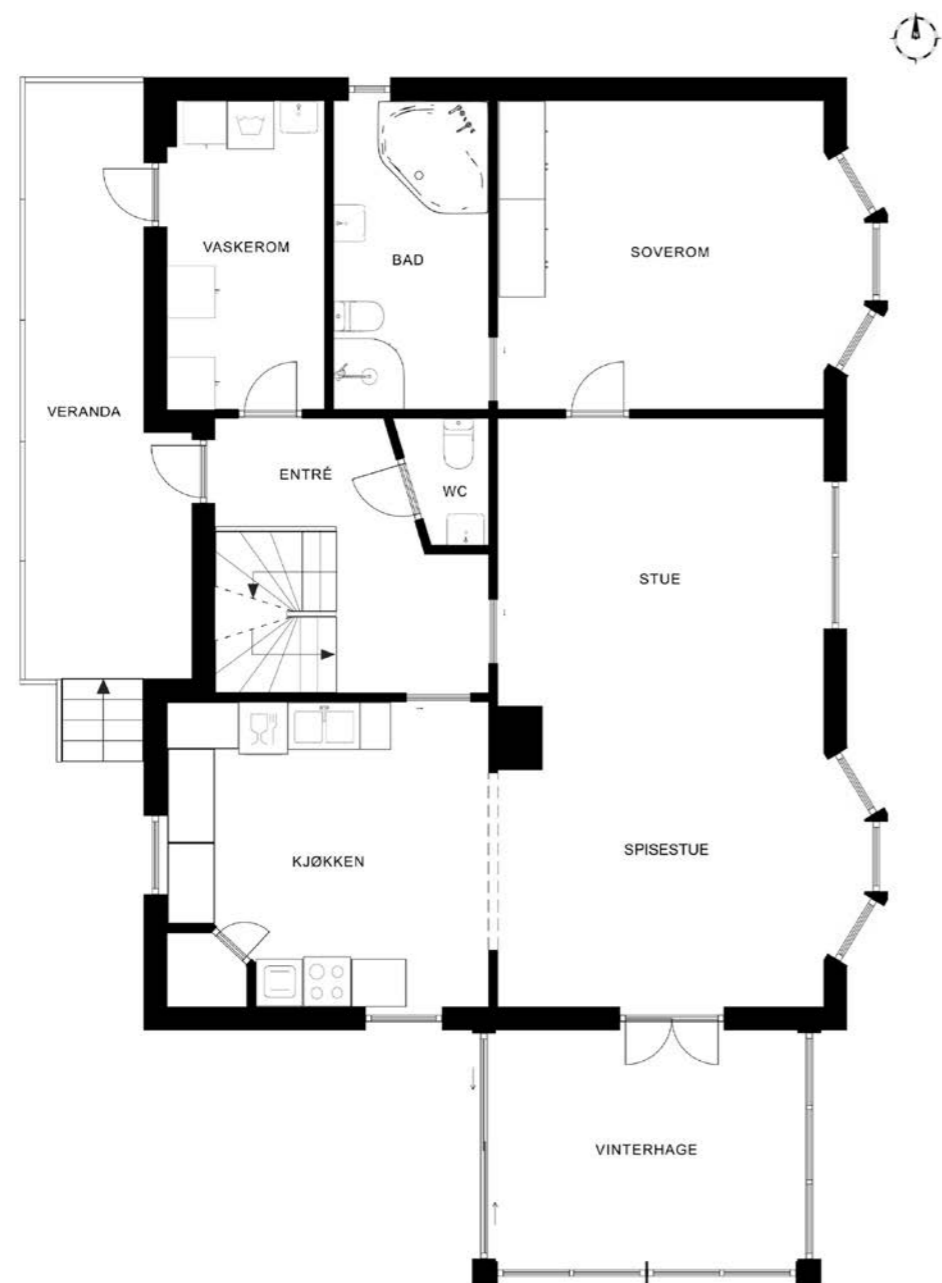
24.01.2025





# Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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



## Entre/hall

Velkommen inn!

Fra Entré har du inngang til vaskerom med egen inngang, kjøkken og stue. Det er også ett toalett i gangen. Ny og flott trapp i boligen.

# Kjøkken

Lekker kjøkken med plass til stort spisebord.  
Moderne og flott kjøkken med integrerte  
hvitevarer, kjølerom med god plass til mat  
og drikke.

Godt med lysinnslipp.



# Stue

Romslig stue med flere muligheter for sittegrupper. Nydelig utsikt over hage og mot Mjøsa. Fra stuen har man adkomst til uisolert utestue.



# Soverom

I hoveddelen er det 4 gode soverom.

Flott hovedsoverom i 1. etasje med store vindusflater. Ønsker man større stue så kan man muligens fjerne veggene til dette rommet.



# Bad

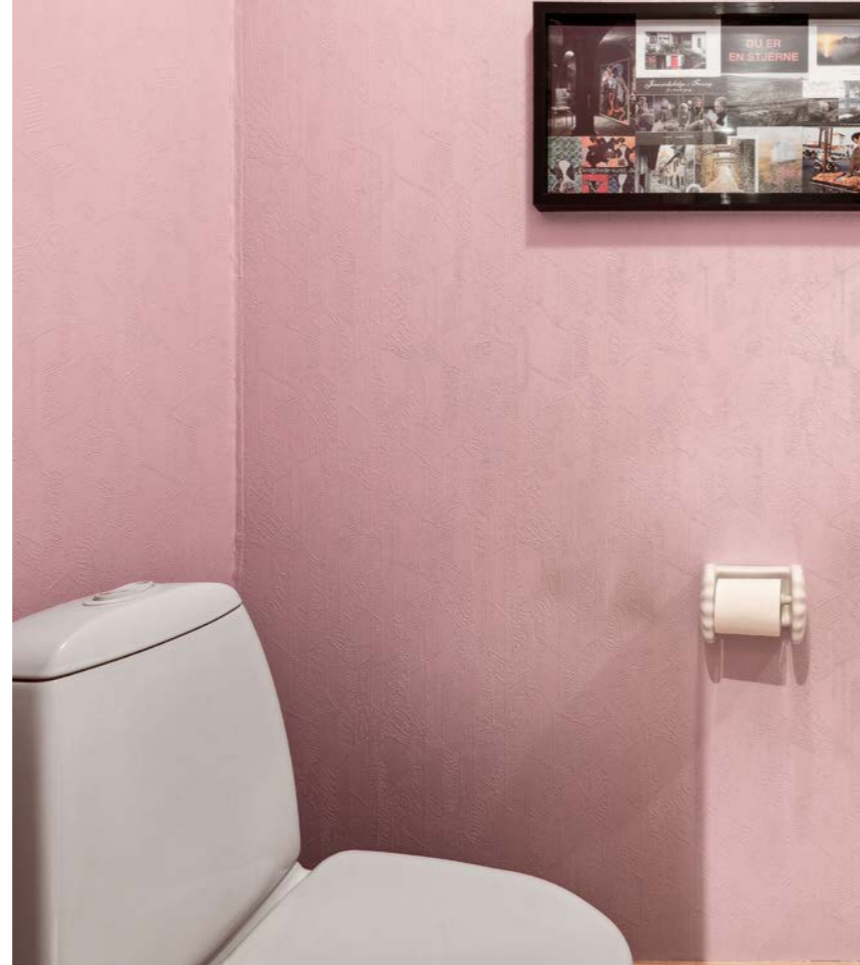
Luksus i hverdagen, når hovedsoverommet er tilnyttet et delikat og flott flislagt bad.

Ekstra toalett i hallen.



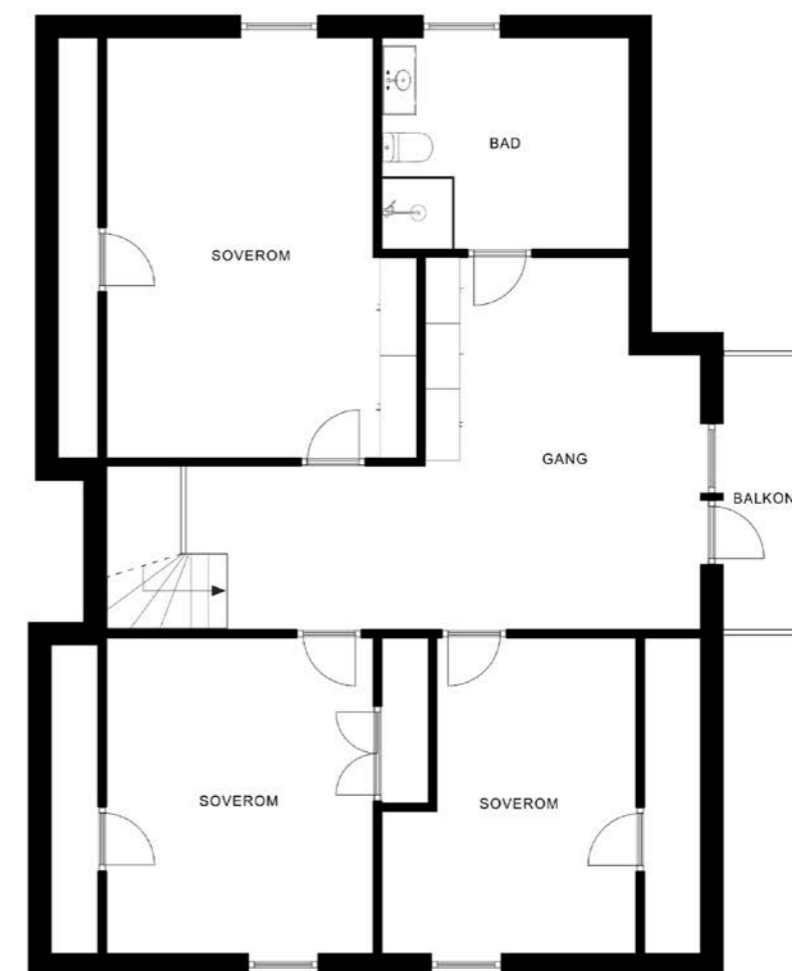
# Wc og vaskerom

I tilknytning entré/hall har man et separat toalettrom og et praktisk vaskerom med egen inngang.



# Plantegning

2. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

# Stue

I 2. etasje er det romslig gang og stue med utgang til balkong.

I denne etasjen er det også bad og 3 gode soverom



# Bad

Flislagt delikat bad med dusj, toalett og servanttinnredning. Vannbåren gulvvarme.







I 2.etasje har man tre romslige soverom.



# Plantegning

Utleiedel



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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







Ved garasjen er det laget til en hyggelig grillplass.

# Sommer

Nydelig hage på sommeren med fullt av blomster.  
Bildet er tatt av selger.



# Nabolagsprofil

Engelivegen 21

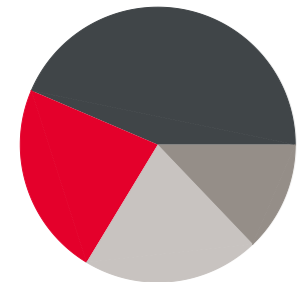
## Offentlig transport

🚗 Feiring kommunehus Linje 443, 449	5 min 🚶 0.3 km
🚗 Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	22 min 🚶 23.4 km
✈️ Oslo Gardermoen	35 min 🚶

## Skoler

Feiring skole (1-10 kl.) 128 elever, 8 klasser	15 min 🚶 0.9 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	26 min 🚶 25.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	34 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

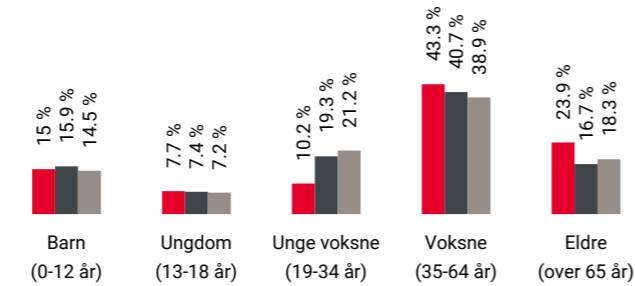


23% i barnehagealder
44% 6-12 år
13% 13-15 år
21% 16-18 år

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Kjerkekretsen	316	154
■ Kommune: Eidsvoll	26 716	11 437
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

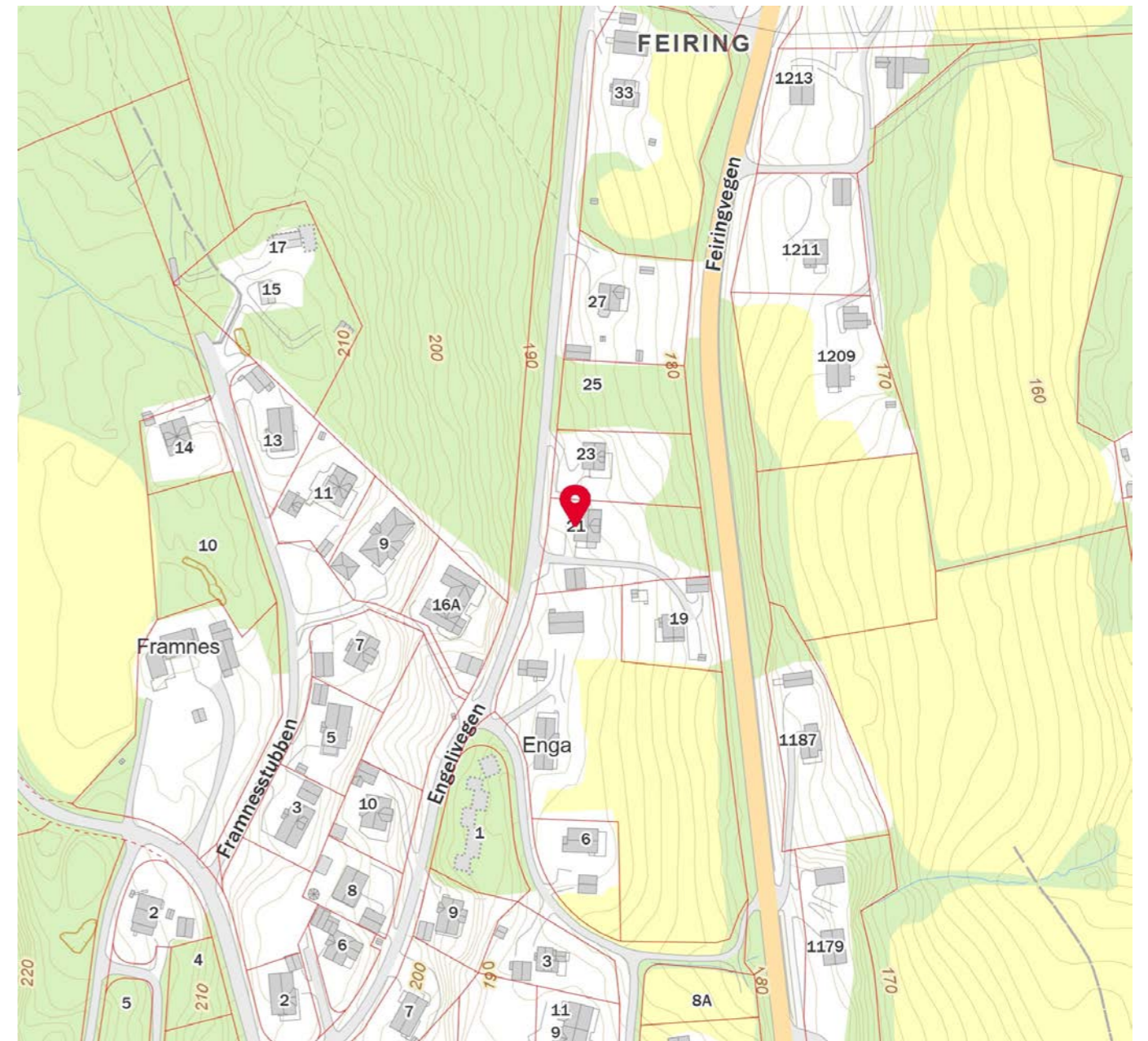
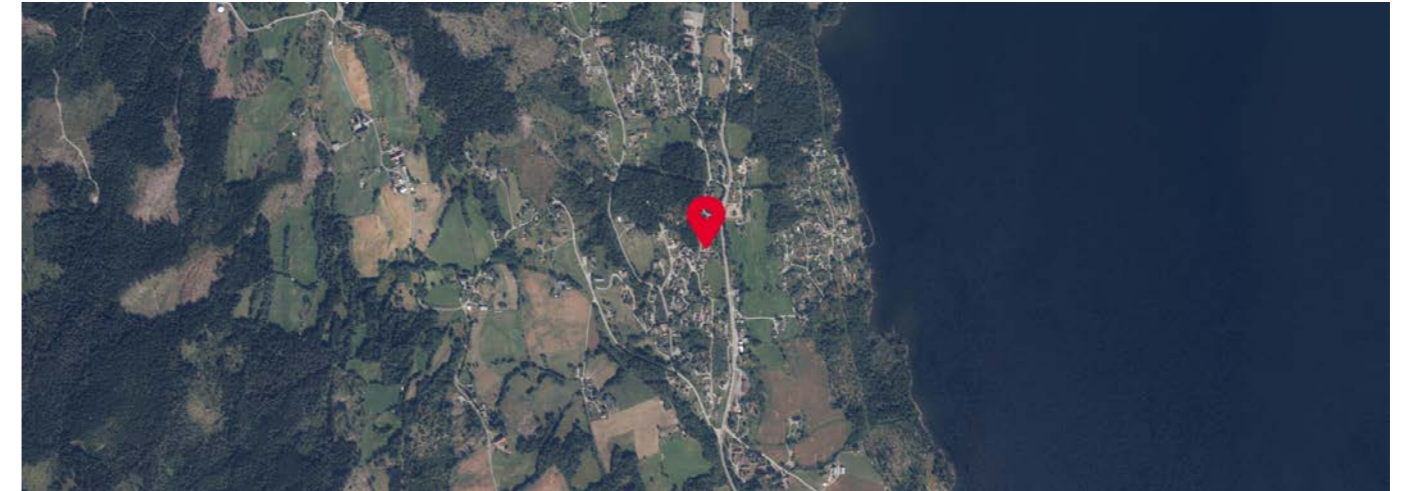
Feiring aktivitetsbarnehage (0-5 år) 41 barn	16 min 🚶 1.1 km
---	--------------------

## Dagligvare

Coop Prix Feiring Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 0.7 km
--	--------------------

## Sport

🏃 Feiring idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	15 min 🚶 1 km
🏊 Hurdal treningsklubb	25 min 🚶
🏊 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	23 min 🚶



# Tilstandsrapport

Enebolig  
Engelivegen 21, 2093 FEIRING  
EIDSVOLL kommune  
# gnr. 233, bnr. 215



Sum areal alle bygg: BRA: 296 m<sup>2</sup> BRA-i: 238 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.01.2025 Rapportdato: 21.01.2025 Oppdragsnr.: 19185-1744 Referansenummer: GL1362

Autorisert foretak: Factum Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Amund Forset

Vår ref:



**!** Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 fuktøk.

### 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### 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, annek, 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 lovighet (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 eksemplarfremstilling 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 tilstandsrapport 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 straktiltak 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 funksjonsvikt 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 228 m<sup>2</sup> over 2 etasjer og kjeller/underetasje.

Terrasser/verandaer mot øst, sør og vest.

Frittstående garasje med 2 biloppstillingsplasser. Det er carport på boligen med 1 biloppstillingsplass.

### STANDARD:

Boligen er fra 1999 og fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Godt vedlikeholdt og tatt vare på.

Normal standard og god planløsning. Det er lukt fra hold av katt i underetasje/utleiedel.

Oppvarming består av strøm - vannbåren varme med bergvarmepumpe. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

### OM TOMTEN:

Eiet tomt som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Det er belagt med stein på gårdsplass med unntak av vegen som er gruset.

### Enebolig - Byggeår: 1999

[Gå til side](#)

### UTVENDIG

Grunnmur utført med lettklinkerblokker.

Etasjeskille er utført med elementer og i trekonstruksjoner. Yttervegger i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringsstidspunktet. Stående og liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjoner med undertak av plater.

Kombinert kaldt loft og skråhimling. Konstruksjonene prefabrikkert. Taket er teknet med betongtakstein. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Trevinduer med 3-lags energiglass.

Ytterdører i treverk med 2-lags energiglass.

Balkongdører i treverk med 3-lags energiglass.

Veranda med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Delvis innglasset med tak i glass som er åpningsbart. Det er markise over veranda.

Veranda ved inngang. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Veranda med utgang fra gang i andre etasje.

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Parkett og fliser. Det er opplyst om vannbåren varme i hovedetasje, kjeller og bad i andre etasje.

Vegg: Tapet.

Himling: Himlingsplater.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Innvendige dører utført i malt treverk.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Formpresset panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, laminert plate og nedsenket servant og speil over med tilhørende belysning.

Dusjhjørne med dusjvegger og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

Vaskerom:

Gulv: Fliser.

Vegg: Tapet.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

Bad 1. etasje:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Forpresset panel.

Tekniske installasjoner: Servant på søyle og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med dusjvegger, hjørnebadekar og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

Bad underetasje:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med dusjvegger/glassbyggerstein og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk på vegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i hovedetasje med heltre skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Deler av benkeplate er flislagt. Det er plass til integrert koketopp, og stekeovn. Hjørnekjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Kjøkkeninnredning i underetasje med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med Det er flislagt og belysning over benkeplate. Det er plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over koketopp.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, tapet på vegg og himlingsplater i himling. Gulvmontert toalett. Servant på vegg. Ventil i himling.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk avtrekksventilasjon.

Varmtvannsbereider er plassert i varmepumpe.

Det er vannbåren i kjeller, hovedetasje og bad i andre etasje.

Oppvarming med varmepumpe - bergvarme/borehull.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

Murt pipe - ildsted er ikke montert.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ut på terreng og ned i grunnen. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Skrånet tomt.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

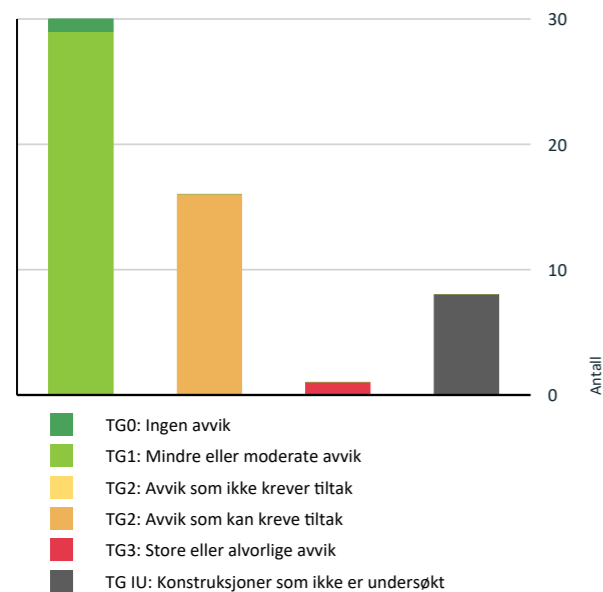
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

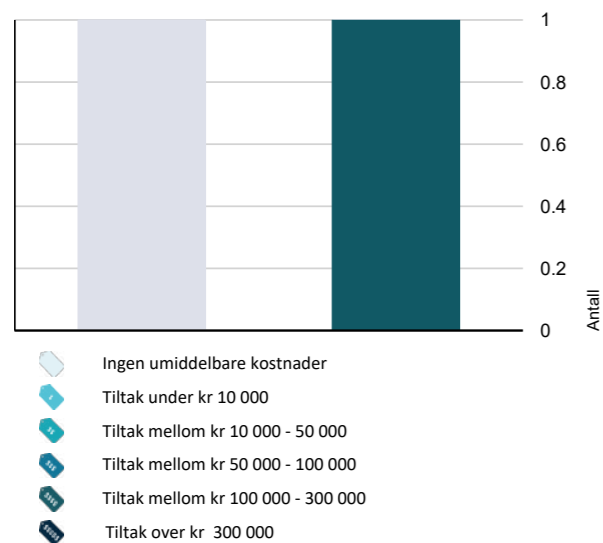
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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 rekvirent/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 befaringdagen, 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. Under befaringen var taktekking, terreng o.l. gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

## Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [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 begrensede 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.

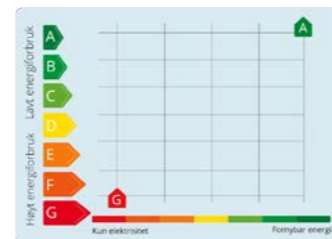
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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:

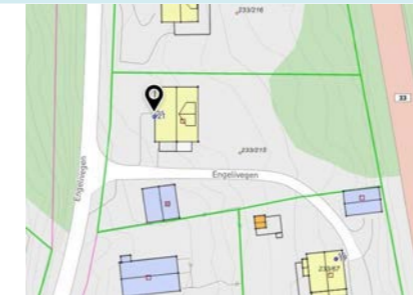
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar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

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1999

### Kommentar

Opplyst på befaringdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

### Standard

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

### 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.

### Tilbygg / modernisering

2024 Modernisering Montert ny trapp mellom 1.- og 2. etasje.

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Tekkingen var på befaringdagen dekket med snø, er derfor begrenset inspisert.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

#### Nedløp og beslag

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

Delvis dekket av snø og begrenset vurdert ut fra det som var synlig på befaringdagen.

#### Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående og liggende utvendig trekledning.

#### 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. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

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

## 📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Mønet skråtak i trekonstruksjoner med undertak av plater. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Konstruksjonene prefabrikkert. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt. Konstruksjonene er inspisert fra luke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spor av skadnyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus - i følge eier er ikke dette problematisk da det kun tas noen mus enkelte år i felle. Kan ha en sammenheng med ytterveggkonstruksjoner hvor det er opplyst gjort tiltak med tetting. Det er ikke opplyst at dette er problematisk. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Takkonstruksjonen har begrenset lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Bedre lufting av takkonstruksjon anbefales etablert. Utover dette er ingen spesielle avvik registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.



## 📍 TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags energiglass.

## 📍 TG 1 Dører

Ytterdører i treverk med 2-lags energiglass.  
Balkongdører i treverk med 3-lags energiglass.

## 📍 TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Delvis innglasset med tak i glass som er åpningsbart. Det er markise over veranda.

Veranda ved inngang. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Veranda med utgang fra loftstue i andre etasje. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### 📍 TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Parkett og fliser. Det er opplyst om vannbåren varme i hovedetasje, kjeller og bad i andre etasje.

Vegg: Tapet.

Himling: Himlingsplater.

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer. Det er registrert sprekker i fliser og noe bruksmerker.

### 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med elementer.

### 📍 TG 1 Radon

Eiendommen ligger i et område som NGU definerer med lave verdier. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Det er gjort tiltak mot radon med vifte i kjeller.

### 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 "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### 📍 TG IU Pipe og ildsted

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

### 📍 TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

### 📍 TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører utført i malt treverk.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Gulv: Fliser.  
Vegg: Tapet.  
Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

På vegg er: Taper.  
I himling er: Himlingsplater.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt.

#### 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:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men rommet fungerer med dette avviket. Forventet brukstid av rommet er nært forestående/oppnådd. Forventet brukstid av rommet er nært forestående.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

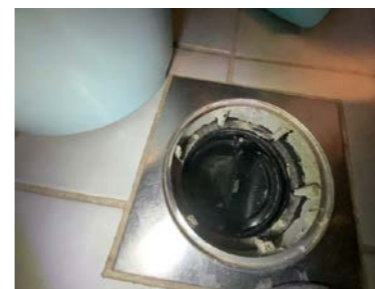
#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovring, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg/plass til vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG RU 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.

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Gulv: Fliser.  
Vegg: Fliser.  
Himling: Formpresset panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, laminert plate og nedsenket servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser.  
I himling er: Formpresset panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

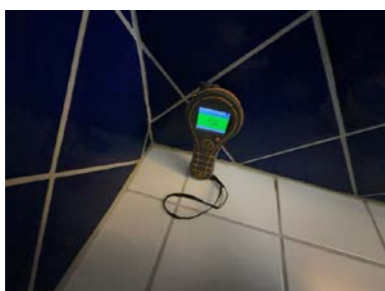
Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Slitte/misfargede fuger er registrert. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

### • Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken.



### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme.

#### 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. Slitte og misfargede fuger er registrert. Lokalt fall i dusjsone, ellers er gulvet tilnærmet flatt. Bom og sprekker i fliser er registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

oppgraderinger bør påregnes. Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Det er påregnelig med oppgraderinger i rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## Tilstandsrapport

Baderomsinnredning med profilerte fronter, laminert plate og nedsenket servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett.

### 2. ETASJE > BAD

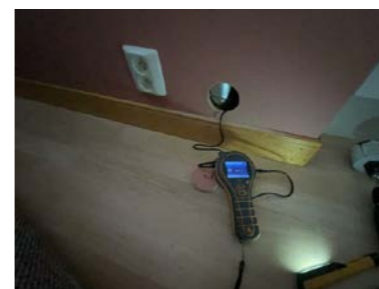
#### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



### KJELLER > BAD

#### Generell

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med dusjvegger/glassbyggerstein og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk på vegg.

### KJELLER > BAD

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser.

I himling er: Himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Slitte/misfargede fuger er registrert. 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 registrert avvik utover elde og normal bruksslitasje. Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken.

## Tilstandsrapport



### KJELLER > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning 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. Slitte og misfargede fuger er registrert. Lokalt fall i dusjsone, ellers er gulvet tilnærmet flatt.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

### KJELLER > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

##### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



### KJELLER > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger/glassbyggerstein og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin.

### KJELLER > BAD

## Tilstandsrapport

#### TG 2 Ventilasjon

Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk på vegg.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.

### KJELLER > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Forpresset panel.

Tekniske installasjoner: Servant på søyle og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med dusjvegger, hjørnebadekar og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser.

I himling er: Formpresset panel.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

##### Vurdering av avvik:

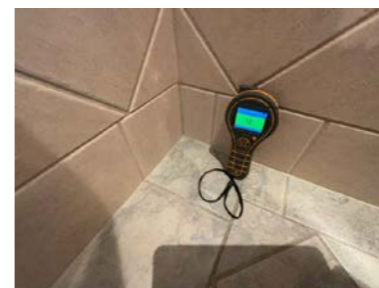
- Det er avvik:

Slitte/misfargede fuger er registrert. 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 registrert avvik utover elde og normal bruksslitasje. Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for straktiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning 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. Det er vindu plassert i våtsone. Slitte og misfargede fuger er registrert. Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert under badekar. Ytterligere undersøkelser anbefales.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på rom som ikke er fagmessig utført. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

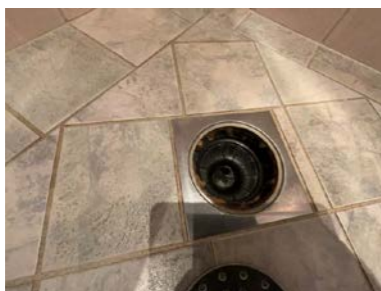
Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant på søyle og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger, hjørnebadekar og gulvmontert toalett.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

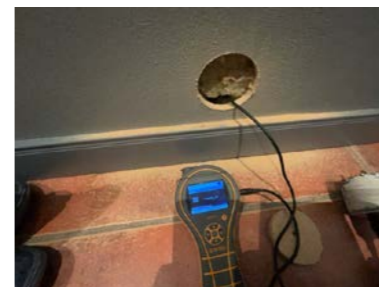
Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med Det er flislagt og belysning over benkeplate. Det er plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Deler av benkeplate er flislagt. Det er plass til integrert koketopp, og stekeovn. Hjørnekjøleskap og oppvaskmaskin.

Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, tapet på vegg og himlingsplater i himling.

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### 1 TG 1 Teknisk anlegg

Gulvmontert toalett. Servant på vegg med speil over. Ventil i himling.

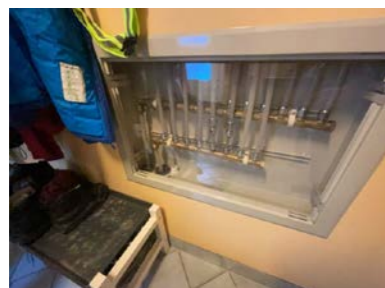
## TEKNISKE INSTALLASJONER



# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller. 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.



## 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.

## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk avtrekksventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak. Vifte/motor har forventet brukstid oppnådd.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

## TG HJ Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i varmepumpe.

## TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren i kjeller, hovedetasje og bad i andre etasje. Oppvarming med varmepumpe - bergvarme/borehull.

Jeg er ikke fagperson på slike anlegg, anlegget er vurdert ut fra et det fungerer. Kontroll av fagperson anbefales på generelt grunnlag. Fungerer tilfredsstillende på befaringdagen.

## TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 forenklete 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. I hovedsak skjult ledningsnett. 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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

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?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring på „komplettering av anlegg“.**

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?  
**Nei**

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**

### Generell kommentar

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. 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.



## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig 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.*

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

### Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert. Opplyst å være sprengt fjell med pukk.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ut på terreng og ned i grunnen. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur utført med lettklinkerblokker.

### TG IU Terrengforhold

Skrånet tomt.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

# Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

### TG IU 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

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2006

**Kommentar**  
Opplyst på befaringdagen

#### Standard

Garasjen har normal "garasjestandard".

#### Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

#### Beskrivelse

Garasje/uthus oppsatt på murt/støpt grunnmur og støpt plate må mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Gangdør på side. Leddporter i treverk med elektriske åpner.

Der er uteplass ved garasje på siden møt øst, platting i trekonstruksjoner.

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

## 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

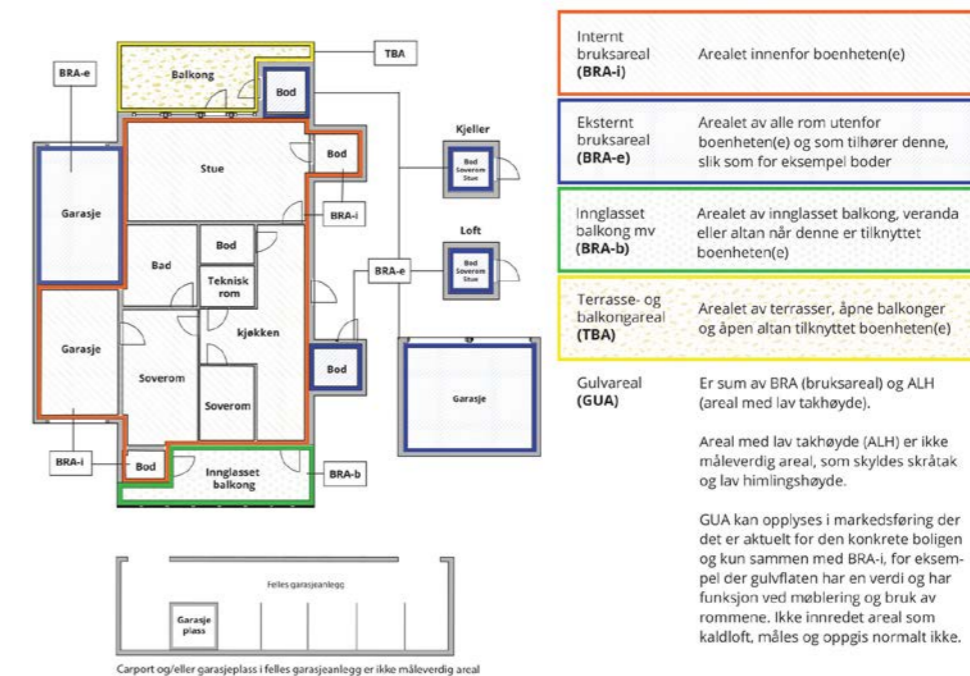
### Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



### 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	62			62	4
1. etasje	94		12	106	21
Kjeller	82			82	22
<b>SUM</b>	<b>238</b>		<b>12</b>		<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>250</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Løftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
1. etasje	Kjøkken, Stue, Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, Bad, Soverom		
Kjeller	Stue/kjøkken, Vindfang, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad, Gang m/trapp, Teknisk rom		

#### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,39 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,40m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,29m.

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.

hoveddel kjeller 18, 7 Srom.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk 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

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		46		46	
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Arealer er oppmålt på befaringdagen.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk 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)
<b>Enebolig</b>	228	10
<b>Garasje</b>	0	46

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2025	Amund Forset	Takstingeniør
	Paul Johannes Martin Nilsen og Kjellrun Ellinor Wollvik	Eiere

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	233	215		0	2101.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Engelivegen 21

#### Hjemmelshaver

Wollvik Kjellrun Ellinor, Nilsen Paul Johannes Martin

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Feiring mellom Skreia og Minnesund.

#### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

#### Regulering

Planidentifikasjon: 0237202001  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Planstatus: Planforslag  
Plannavn: Kommuneplan 2020-2031  
Oversiktsplanareal: Boligbebyggelse  
Arealbrukstatus: Nåværende

#### Om tomten

Lettere skrånet tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Med bl.a. flere typer frukttrær og med et lite drivhus. Det er steinlagt gårdsplass. Eiendommen var snødekket på befaringdagen og derfor begrenset beskrevet.

#### 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.

### Siste hjemmelsovergang

#### År

1998

## 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 befaringdagen.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportens sammendrag 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 funksjonsprøving 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.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (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 slitasjegrade: Forventet nedslitting 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 måleverdige, 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/måleverdige 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/GL1362>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205240353	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjellrun Wollvik	Paul Johannes M Nilsen
Gateadresse	
Engelivegen 21	
Poststed	Postnr
FEIRING	2093
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	0906319

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Bad 1. etg. Sprukket flis ved dørstokk. Bad 2. etg. Bom i fliser på gulv.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Protan as har lagt membran på gulv bad 2. etg. Ellers smøremembran/flislegging som egen innsats.

Arbeid utført av

Protan as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Smøremembran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Huset oppført som nybygg i 1999. Tillatelse gitt 26.10.1998.

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utførte rørleggerarbeid under byggeperioden.

Arbeid utført av

Rognstad VVS AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Ja ved lufting over tak i vaskerom. Utvendig luftehatt har blitt oversnødd og smelting av snø trukket inn.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Gulv loftstue heller mot bad. Merkes ca. 90 cm fra dør.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har vært mus på kvist, men ingen store problemer. Har forsøkt tetting med fluenetting av metall i underkant av bordkledning langs husvegg på inngangssiden.

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hugo Beck: Installasjon ved nybygg. Sigvartsen Elektro: Installasjon hybelleilighet, garasje samt modernisering 1. etg. og loftstue. Bravida: Montering utekontakt ved balkong.

Arbeid utført av

Hugo Beck Installasjon AS, Sigvartsen Elektro AS og Bravida.

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

Nei  Ja

Document reference: 1205240353

Document reference: 1205240353

Initialer selger: KW, PJMN

1

Initialer selger: KW, PJMN

2

- 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   
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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  
 Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling  
 Ar   
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja

Document reference: 1205240353

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

Document reference: 1205240353



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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjellrun Wollvik	ecb11ecbd991e8212b3782d1 5bda27a029901396	16.01.2025 09:36:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Nilsen	b8145110510b153fb14c819d b5538a7323fc5050	16.01.2025 09:27:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240353

Document reference: 1205240353

- 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>



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 233, Bruksnr 215	<b>Kommune:</b>	3240 Eidsvoll
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	104 Kjerkekretsen
Veiadresse:	Engelivegen 21, gatenr 10068	<b>Valgkrets:</b>	7 Feiring
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	2070303 Feiring

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Parsell 32	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	29.06.1998	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	2 101,2 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3240/233/215	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3240/233/215	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 29.06.1998 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	0237/233/63 3240/233/215	-2 102,6 2 102,6

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Engelivegen 21	U0101	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Engelivegen 21	H0101	Bolig	191,0	Kjøkken	5	2	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.08.1998
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	259,0	Igangset.till.:	11.08.1998
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annet oppvarming	BRA totalt:	259,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.10.1999
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	15270365			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		91,0		91,0				
H01	1		95,0		95,0				
H02			73,0		73,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.05.2006
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	02.05.2006
Energikilde:		BRA annet:	49,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	49,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23163748			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				49,0	49,0				

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Paul Nilsen

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart****Nøyaktighet (standardavvik)**

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

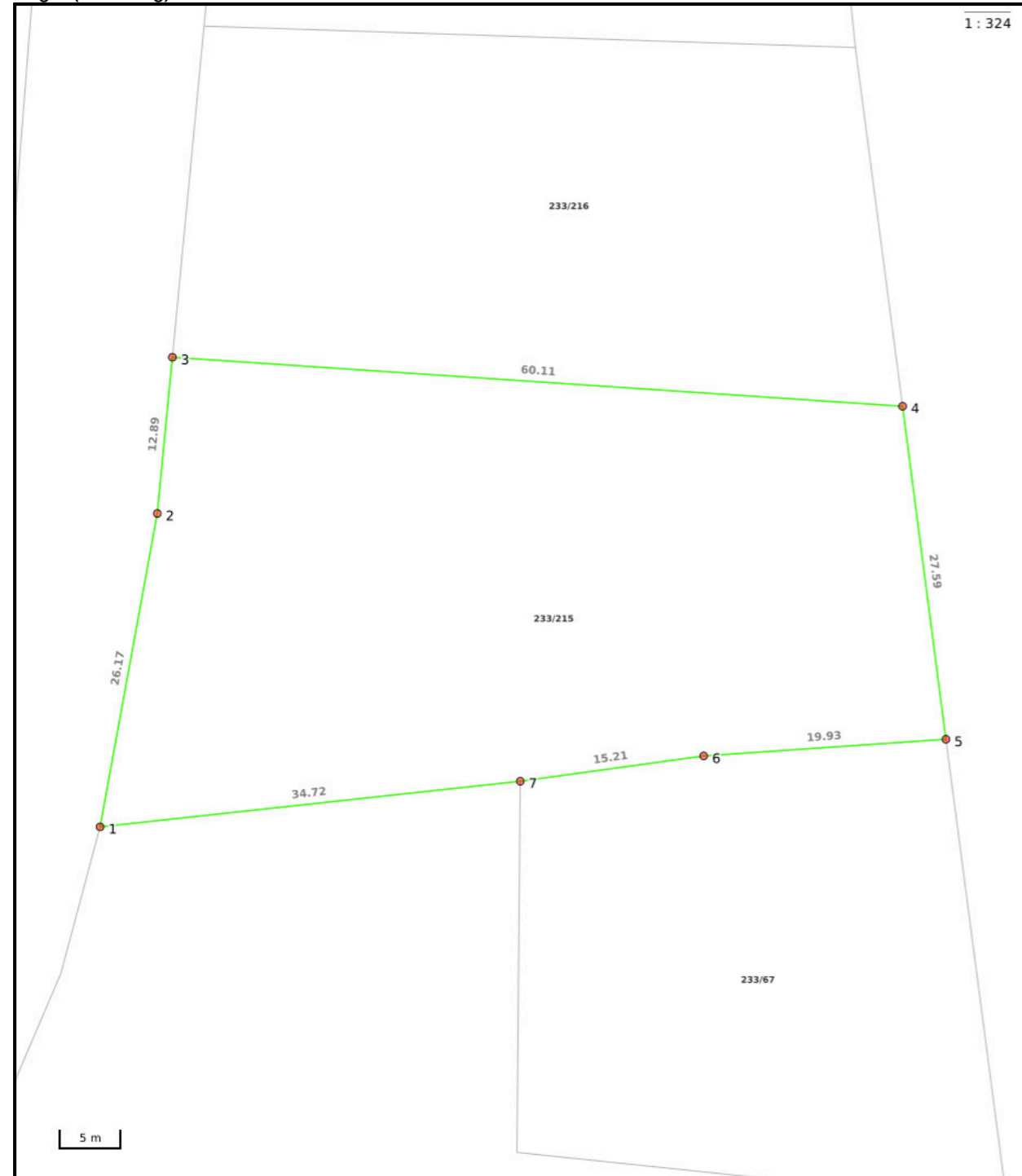
**Hjelpelinjer**

--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant	..... Punktfeste

**Symboler**

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

## Teig 1 (Hovedteig)



## Nøyaktighet (standardavvik)

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

## Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfaste

## Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

## Areal og koordinater

Areal: 2 101,20m<sup>2</sup>      Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 707 428,38	618 447,12	26,17m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Grensetre
2	6 707 454,45	618 449,46	12,89m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 707 467,34	618 449,52	60,11m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 707 468,79	618 509,61	27,59m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 707 441,87	618 515,64	19,93m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 707 438,70	618 495,96	15,21m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Jord	Nei	Rør
7	6 707 435,25	618 481,15	34,72m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Wollvik As  
Mor Karines veg 21  
2070 Råholt

Deres ref.: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:  
23/6227 - 4 Einar Nørstegård 19.12.2024

### Gbnr. 233/215 - Engelvegen 21 - Ferdigattest - Oppføring av enebolig med sokkeleilighet

**Ansvarlig søker:** Wollvik As, Mor Karines veg 21, 2070 RÅHOLT  
**Tiltakshaver:** Paul Johannes Martin Nilsen, Engelvegen 21, 2093 FEIRING

#### Vedtak

**Ferdigattest for tiltaket gis i samsvar med plan- og bygningsloven av 1985 § 99 gis ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for oppføring av ny enebolig med sokkeleilighet beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.**

Søknaden din om ferdigattest er mottatt 16.11.2023  
Søknad om tillatelse til tiltak ble mottatt 20.04.1998  
Tillatelse til tiltak ble gitt den 11.08.1998  
Midlertidig brukstillatelse ble gitt 26.10.1998

Det er erklært nye ansvarsretter for tiltakets funksjoner innen utførende, kontroll av utførende, og ansvarlig søker, ettersom originale ansvarlige foretak ikke lenger er involvert i saken eller eksisterer.

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltakshaver har bekreftet at arbeidene er ferdigstilt.

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverk tilfredsstiller kravene i byggt teknisk forskrift, TEK 97, kapittel 3.

**Postadresse** Postboks 90  
2081 EIDSVOLL  
**Besøksadresse** Rådhusgata 1  
2081 EIDSVOLL  
**Telefon** +47  
**Kontonr.** 3207.32.37091  
**Org.nr.** 964 950 113  
**E-post**  
**Internett** www.eidsvoll.kommune.no

#### Gebyr

Gebyr for saksbehandling beregnes etter gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret. Faktura ettersendes.

Tiltakshaver: Paul Johannes Martin Nilsen, Engelvegen 21, 2093 FEIRING

Gebyrene er fastsatt i tråd med selvkostprinsippet. Det vil si at kommunen har tatt utgangspunkt i prisen for gjennomsnittlig behandlingstid av tilsvarende saker. Det skal derfor mye til for at et gebyr vil være «åpenbart urimelig» etter § 1-5 i gebyrregulativet.

Beskrivelse	Beløp
§ 4-11-2 Ferdigattest, 5 år eller mer etter bygget er tatt i bruk	7 000 kr

#### Klageadgang

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, jf. plan- og bygningsloven § 15 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren i Oslo og Viken. Saken vil få en ny vurdering i kommunen. Om vedtaket opprettholdes, sendes saken til Statsforvalteren for avgjørelse.

Med hilsen

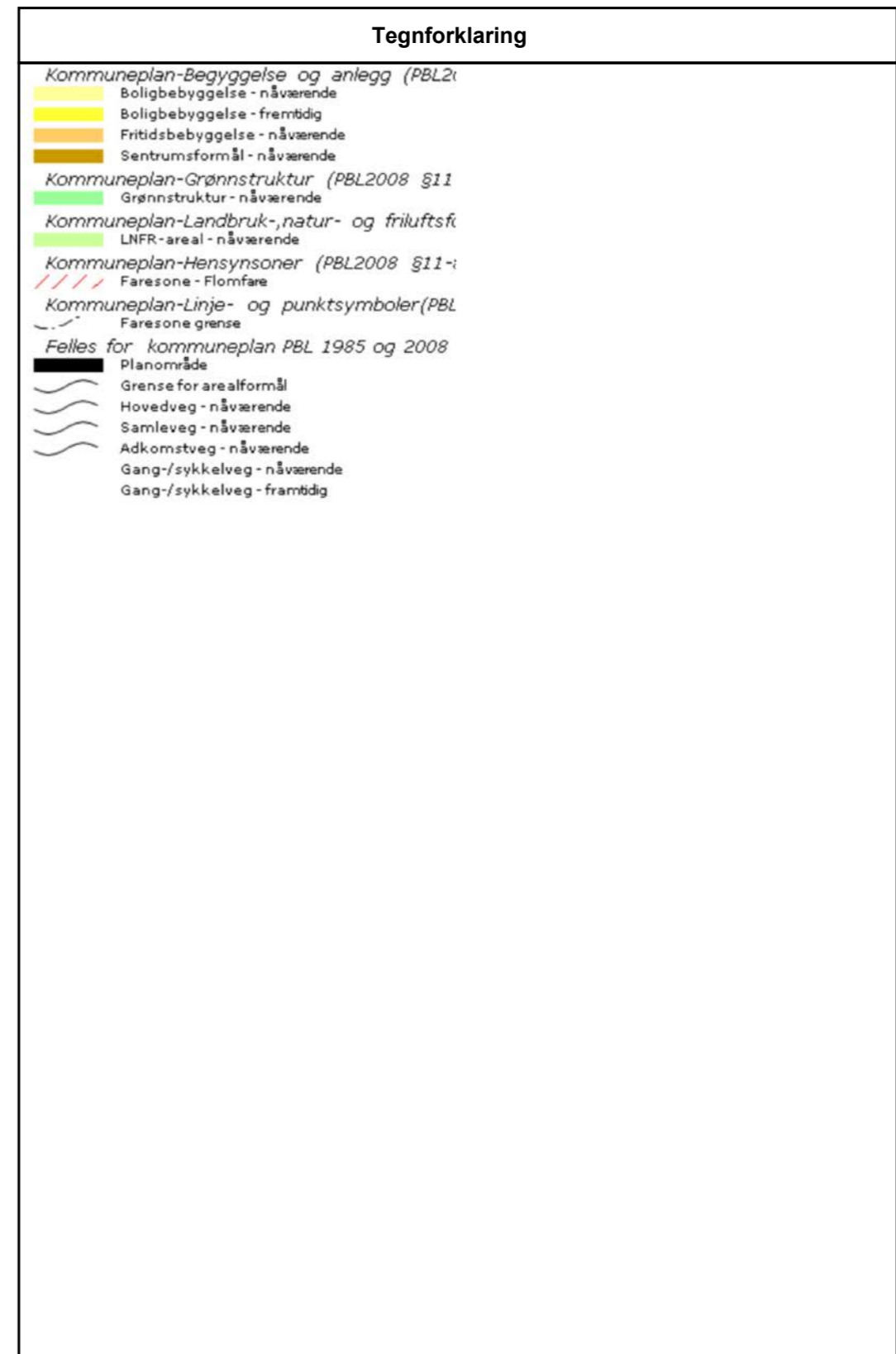
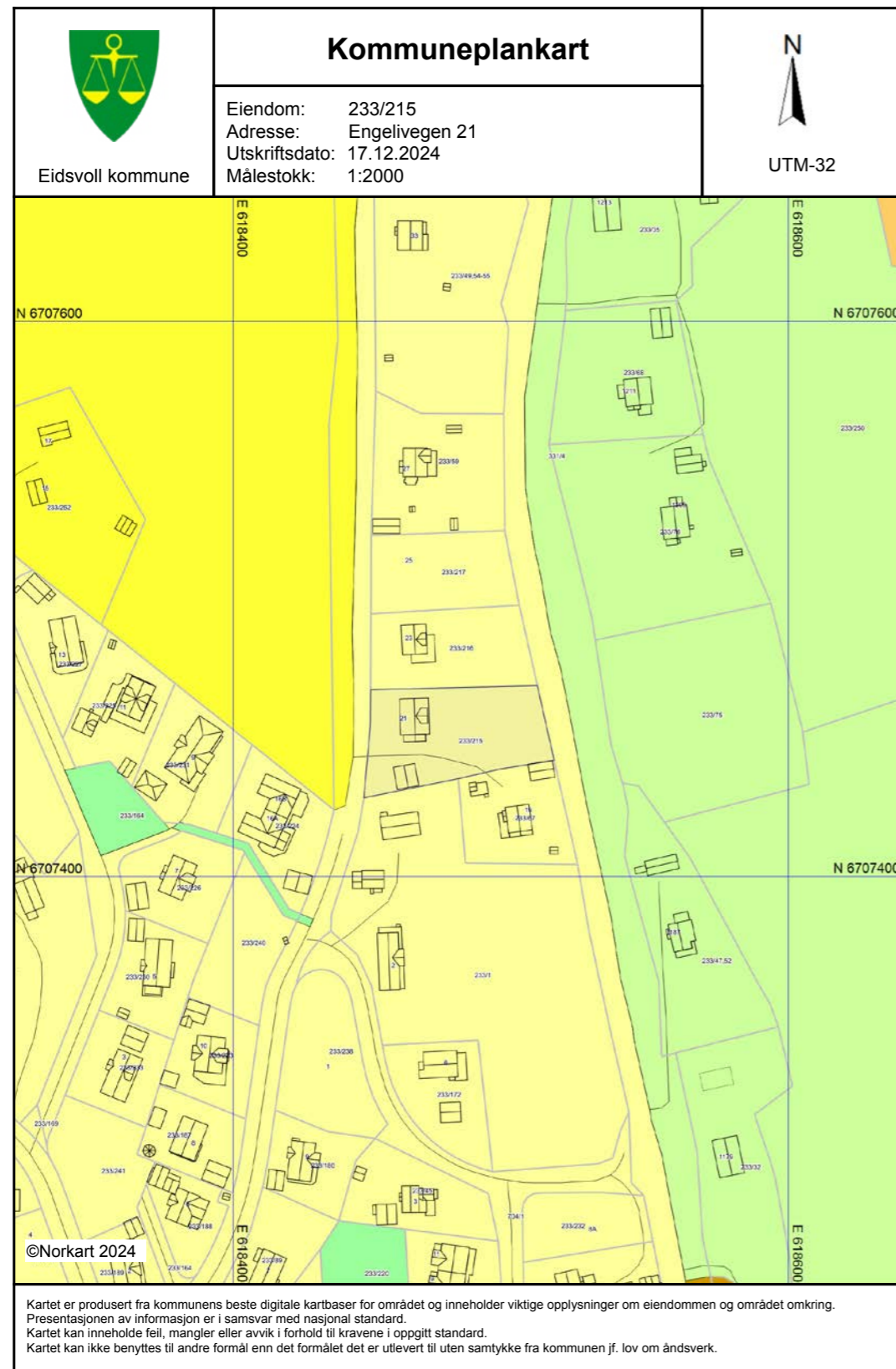
Åge André Klefsåsvold  
avdelingsleder byggesak

Einar Nørstegård  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

#### Kopi til

Paul Johannes Martin Nilsen      Engelvegen 21      2093      FEIRING



# Nabolagsprofil

Engelivegen 21

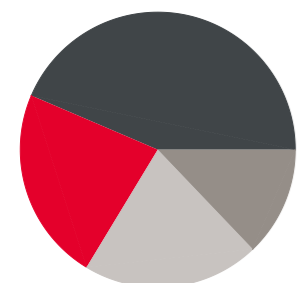
## Offentlig transport

🚏 Feiring kommunehus Linje 443, 449	5 min 🚶 0.3 km
🚏 Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	22 min 🚶 23.4 km
✈️ Oslo Gardermoen	35 min 🚶

## Skoler

Feiring skole (1-10 kl.) 128 elever, 8 klasser	15 min 🚶 0.9 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	26 min 🚶 25.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	34 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

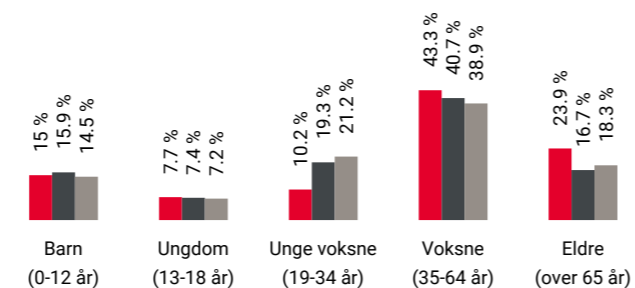


23% i barnehagealder
44% 6-12 år
13% 13-15 år
21% 16-18 år

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Kjerkekretsen	316	154
■ Kommune: Eidsvoll	26 716	11 437
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

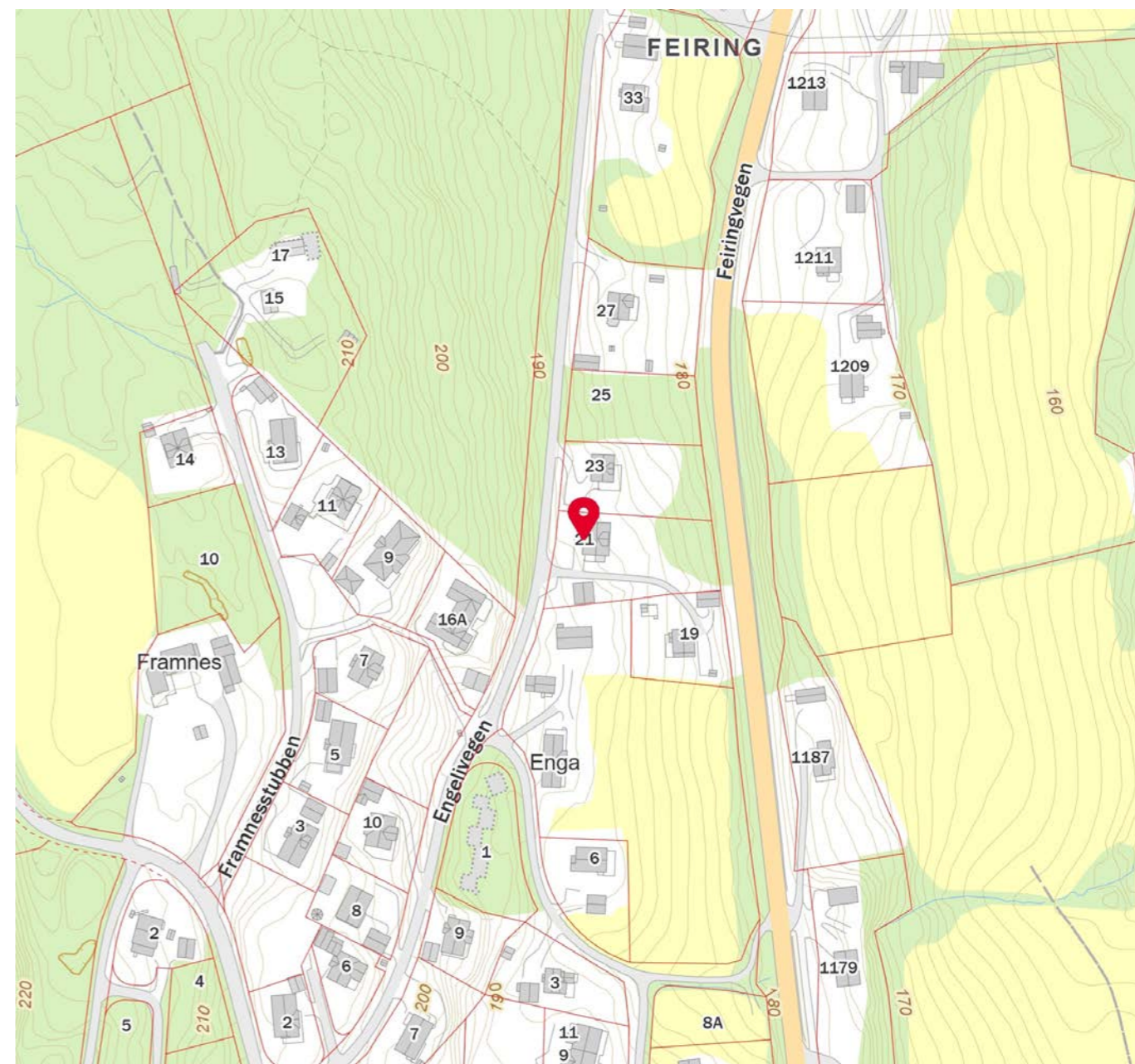
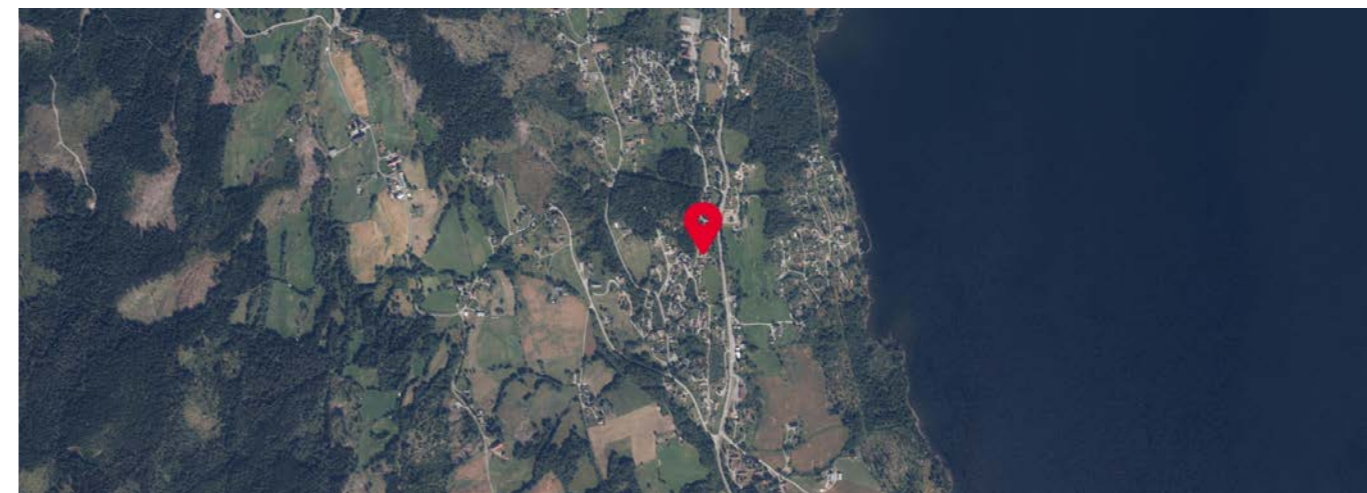
Feiring aktivitetsbarnehage (0-5 år) 41 barn	16 min 🚶 1.1 km
---	--------------------

## Dagligvare

Coop Prix Feiring Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 0.7 km
--	--------------------

## Sport

🏃 Feiring idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	15 min 🚶 1 km
🏊 Hurdal treningsklubb	25 min 🚶
🏊 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	23 min 🚶





## Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 17.12.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	233	Bruksnr.	215	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Engelivegen 21, 2093 FEIRING								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 2 101 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> a_B

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023730900
Navn	Gang- og sykkelveg, Feiring sentrum - Feiring skole

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.2023
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/5040/2%20Planbestemmelser%20141022.pdf">https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/5040/2%20Planbestemmelser%20141022.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 9 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gang-/sykkelveg <b>Felt navn</b> o_SGS9
	<b>Delareal</b> 44 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annen veggrunn - grøntareal <b>Felt navn</b> o_SVG27
	<b>Delareal</b> 253 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse <b>Felt navn</b> BFS2
	<b>Delareal</b> 253 m <sup>2</sup> <b>Bestemmelsesområde</b> krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.





Paul Nilsen  
Engelivegen,  
2093 Feiring.

Deres ref. Vår ref. (Bes oppgitt ved svar) Arkivkode: Dato  
2006/002495-KNO-2 TEBA gbnr. 233/215 16.06.2006

**MELDING OM INNGLOSSING AV BALKONG, GBNR. - 233/215**

*Jfr. Plan- og Bygningsloven §§ 86 a og SAK §§ 8 og 9*

Det er den 16.06 mottatt melding om at det på eiendommen Gnr. 233, Bnr. 215 skal utføres følgende byggearbeid:

Innkledning av eksisterende balkong med glass. BRA: H 01 - 6 m<sup>2</sup>.

Byggearbeidet kan igangsettes.

- ✓ De er ansvarlig for at tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslov, teknisk forskrift, reguleringsplan, eller annen lovgivning.
- ✓ Avkjøringsforhold må ikke endres.
- ✓ En gjør særlig oppmerksom på at endringer av meldte og godkjente tiltak ikke må foretas uten at dette er godkjent av byggesaksavdelingen.

Dersom De er usikker på hvilke krav som gjelder kan De kontakte saksbehandler for veiledning på tlf.: 66 10 71 54 mandager, torsdager og/eller fredager mellom kl. 09.00 og kl. 16.00.

Merknader:

1. Gebyr for behandling av saken på kr. 1.319,- skal betales. Faktura ettersendes.

Med hilsen  
  
Gunnar Opsahl  
konst.  
fagsjef, byggesak og oppmåling

Knut Nordhagen  
avd. ing., byggesak.

Avsenderadr. Rådhusgata 1 2080 EIDSVOLL Direkte telefon: 66107000	E-mail: teknisk @eidsvoll.kommune.no Direkte telefaks: 66107131	Hovedadr.: Rådhusgata 1 2080 EIDSVOLL Telefon: 66 10 70 00	Org.nr.: 964 950 113 Telefaks: 66 10 70 01	Bankkonto: 7855.05.02371 (skatt) 1637.07.06313 www.eidsvoll.kommune.no	IBAN NO2178550502371 NO3916370706313	BIC-adr. NDBANOKK UBNONOKK
---	---	--	---	---	--	----------------------------------



Paul Nilsen  
Engelivegen  
2093 Feiring

Deres ref. Vår ref. (Bes oppgitt ved svar) Arkivkode: Dato  
2006/001912-HLJ-2 TEBA gbnr. 233/215 02.05.2006

**MELDING OM OPPFØRING AV GARASJE, GBNR. 233/215**

*Jfr. Plan- og Bygningsloven §§ 86 a og SAK §§ 8 og 9*

Det er den 27.04.06 mottatt melding om at det på eiendommen Gnr. 233 Bnr. 215 skal utføres følgende byggearbeid:

Oppføring av garasje. BRA: 49 m<sup>2</sup>

Byggearbeidet kan igangsettes.

- ✓ De er ansvarlig for at tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslov, teknisk forskrift, reguleringsplan, eller annen lovgivning.
- ✓ Avkjøringsforhold må ikke endres.
- ✓ En gjør særlig oppmerksom på at endringer av meldte og godkjente tiltak ikke må foretas uten at dette er godkjent av byggesaksavdelingen.

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

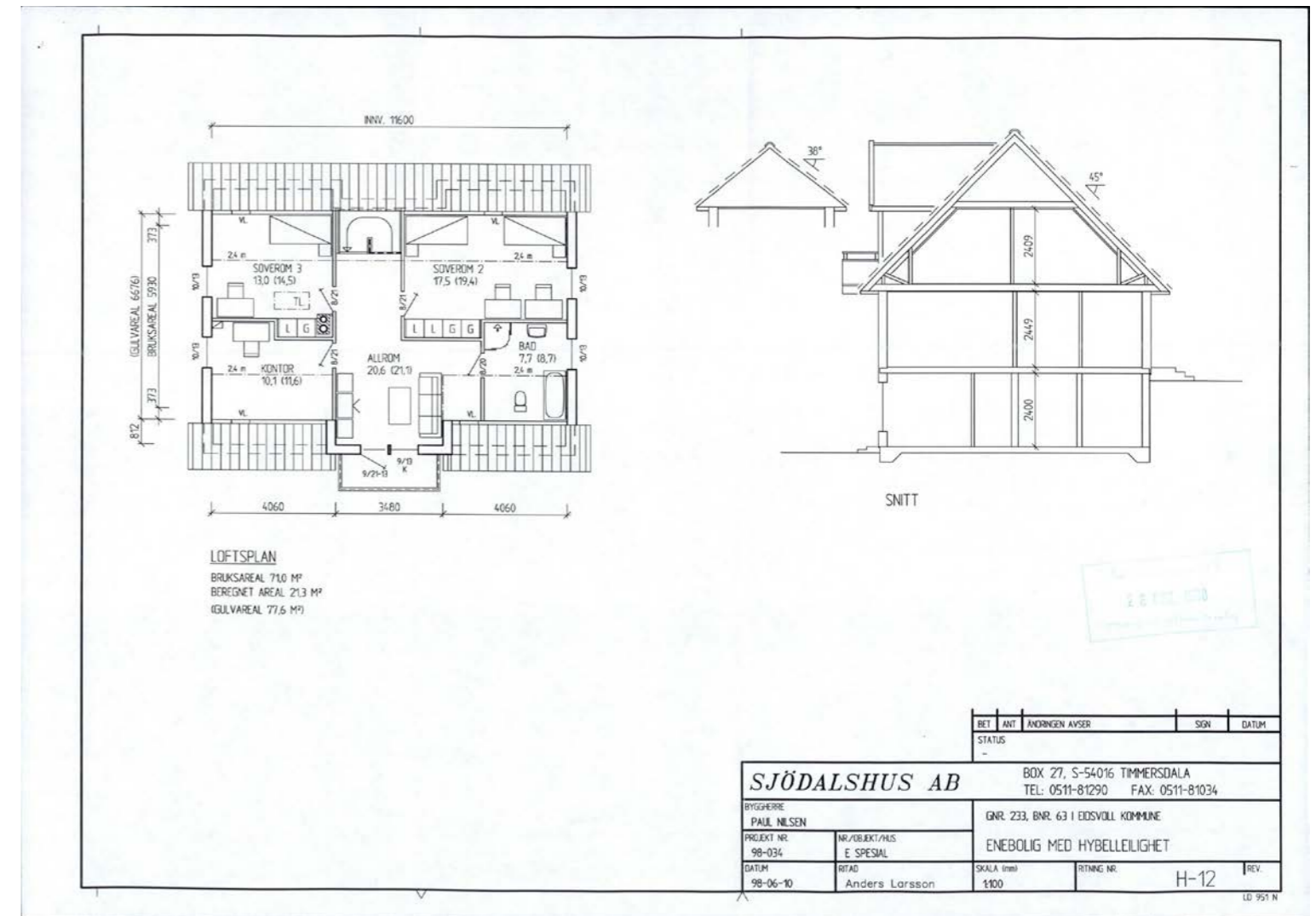
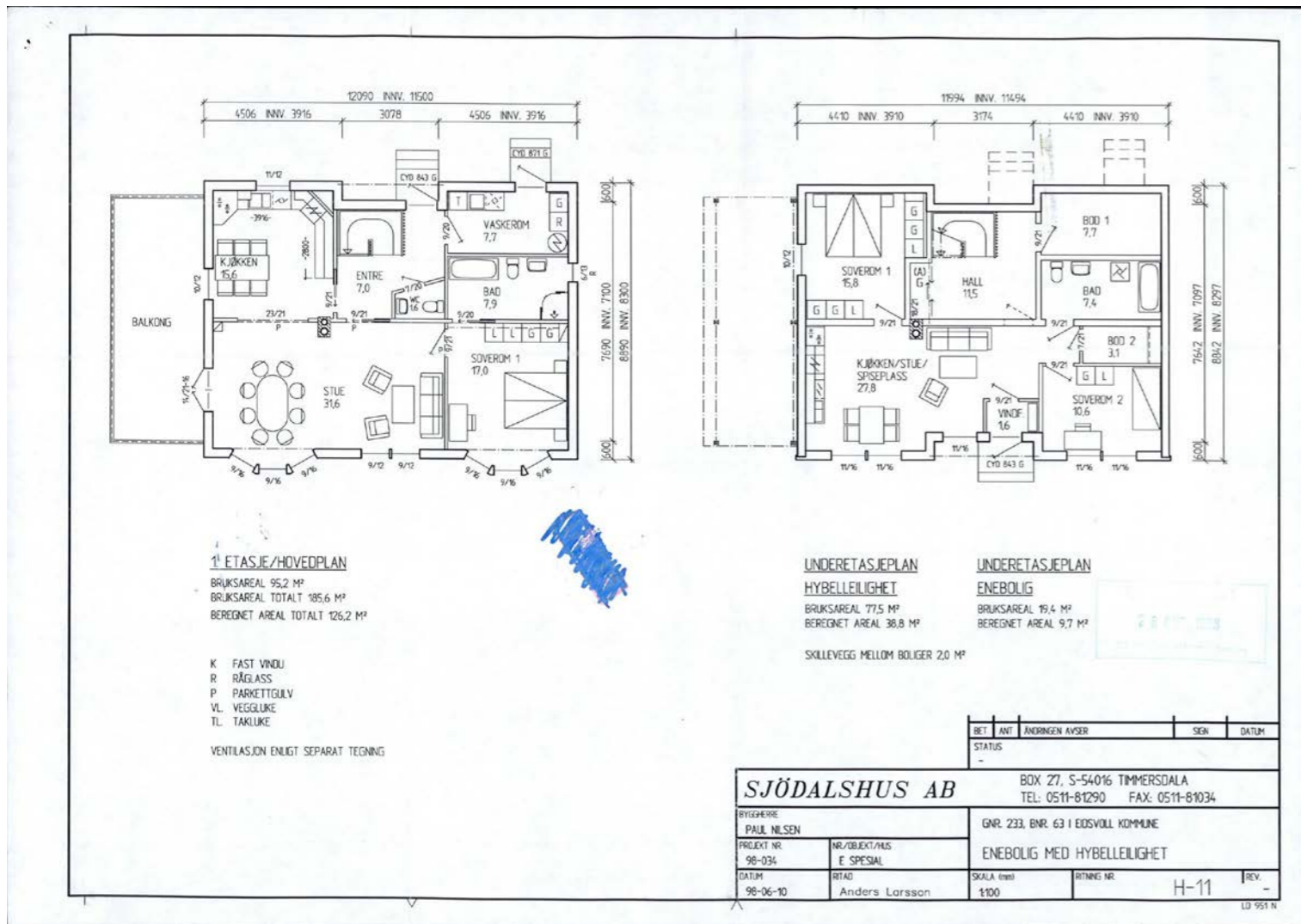
MERKNADER:

1. Det forutsettes at parkering i tilknytning til garasjen ikke hindrer fremkommeligheten til eiendommen gbnr. 233/67
2. Gebyr for behandling av saken på kr. 3284,- skal betales. Faktura ettersendes.
3. Tiltakshaver skal senest innen 4 uker etter at tiltaket er ferdig, returnere situasjonsplan hvor plassering av tiltaket bekreftes å være i samsvar med godkjent plassering, jfr. SAK § 8 (se vedlagt skjema).

Med hilsen  
  
Kristin Hurthi  
fagsjef, byggesak og oppmåling

Henrik L. Johansen  
avd.ing., byggesak

Avsenderadr. Rådhusgata 1 2080 EIDSVOLL Direkte telefon: 66107000	E-mail: teknisk @eidsvoll.kommune.no Direkte telefaks: 66107131	Hovedadr.: Rådhusgata 1 2080 EIDSVOLL Telefon: 66 10 70 00	Org.nr.: 964 950 113 Telefaks: 66 10 70 01	Bankkonto: 7855.05.02371 (skatt) 1637.07.06313 www.eidsvoll.kommune.no	IBAN NO2178550502371 NO3916370706313	BIC-adr. NDBANOKK UBNONOKK
---	---	--	---	---	--	----------------------------------





**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**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://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](mailto: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 eiendomsmeidlerkjede.



## 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Engelvegen 21  
2093 FEIRING

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kløfta  
**Saksbehandler:** Lise Blomberg

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 922 04 164  
**E-post:** lise.blomberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre