



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre





Eiendomsmegler
Heidi Anett Larsen

Mobil 988 49 800
E-post Heidi.anett.larsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm
Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 6 800 000,-
Total ink omk.: Kr 6 800 000,-
Selger: Kristian Helland
Anett Dahlstrøm

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA/P-rom: 263/254 m²
Tomtstr.: 1321.7 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. 105/326
Oppdragsnr.: 1204230151

Lekker og familievennlig
enebolig (305 m²) fra 2016
Solrike uteplasser, stor
hage og 2-roms hybelleil.

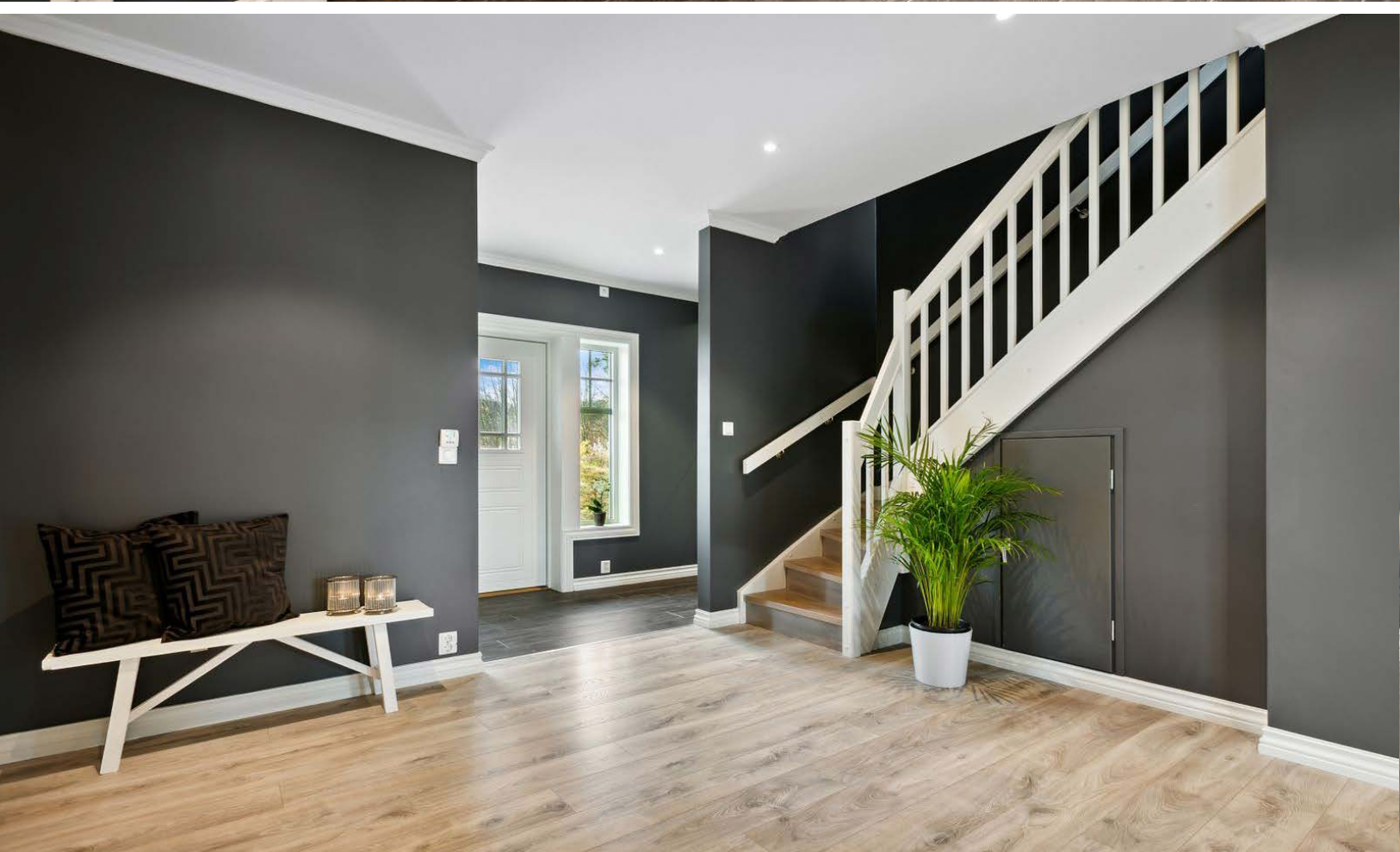
Når du velger et hjem velger du også nabolag og nærområde. Boligen i Stensrudhavna 46A ligger i et rolig og barnevennlig boligområde ca.1,8 km fra Brandbu sentrum i Gran kommune. Her har du kort avstand til barnehage, skoler i alle trinn, aktivitetstilbud, dagligvarebutikker og naturen - perfekt for en barnefamilie.

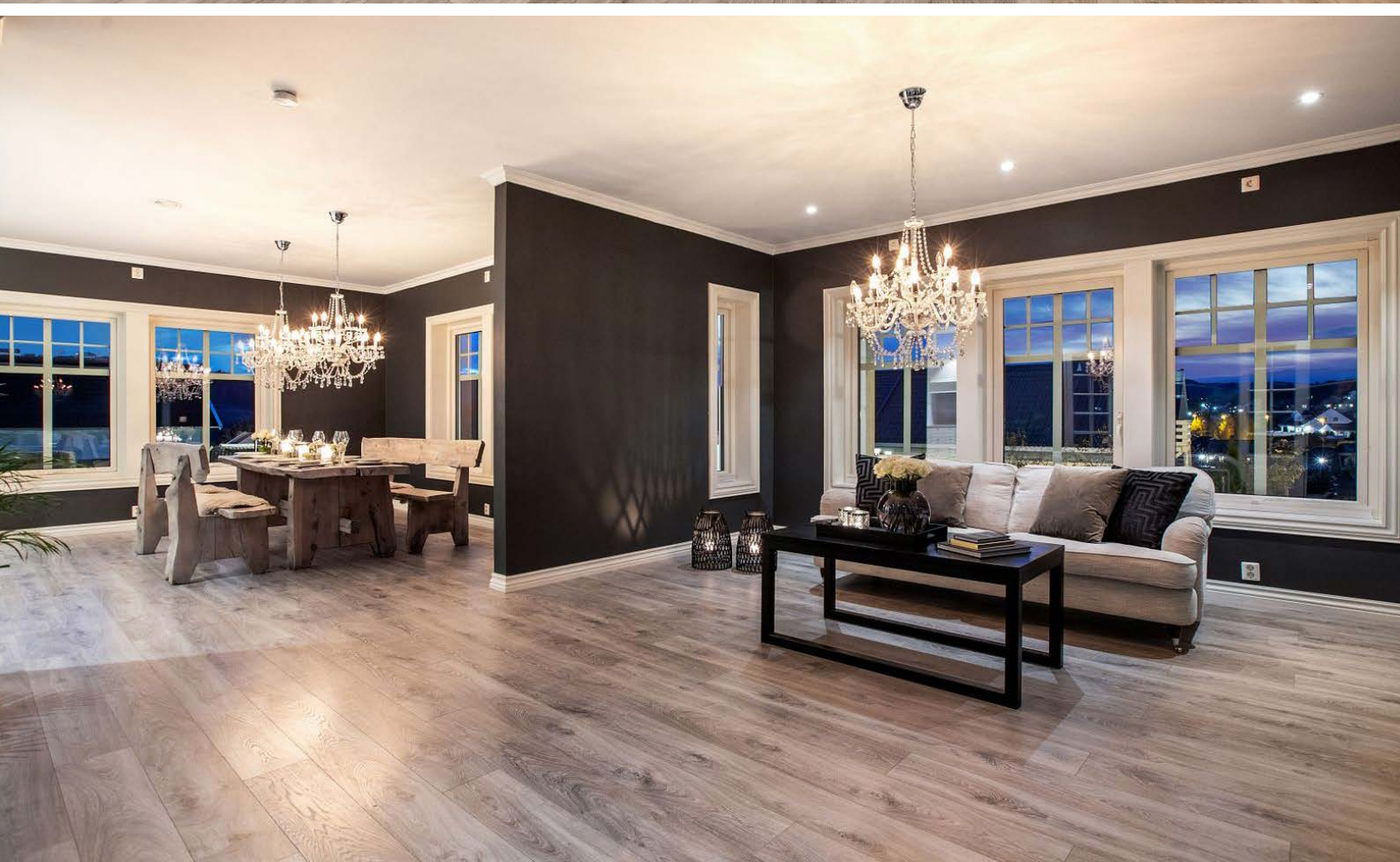
Boligen har enkel adkomst, stor terrasse og en solrik hage med boltreplass for liten og stor. Inne i boligen er det lagt vekt på komfort og kvalitet, med en luftig og familievennlig planløsning og vannbåren varme. Boligen går over 2 plan og har utleiedel med egen inngang i 1.etg. Hoveddelen byr på kjøkken og stue i delvis åpen løsning, hall, vaskerom, wc og lekkert bad i 1. etasje. I øverste etasje ligger 4 soverom (ett med walk-in og balkong), delikat bad og loftstue.



Innhold

Velkommen4
Plantegninger27
Om eiendommen28
Egenerklæring39
Nabolagsprofil..... 103
Forbrukerinformasjon 113
Budskjema 114









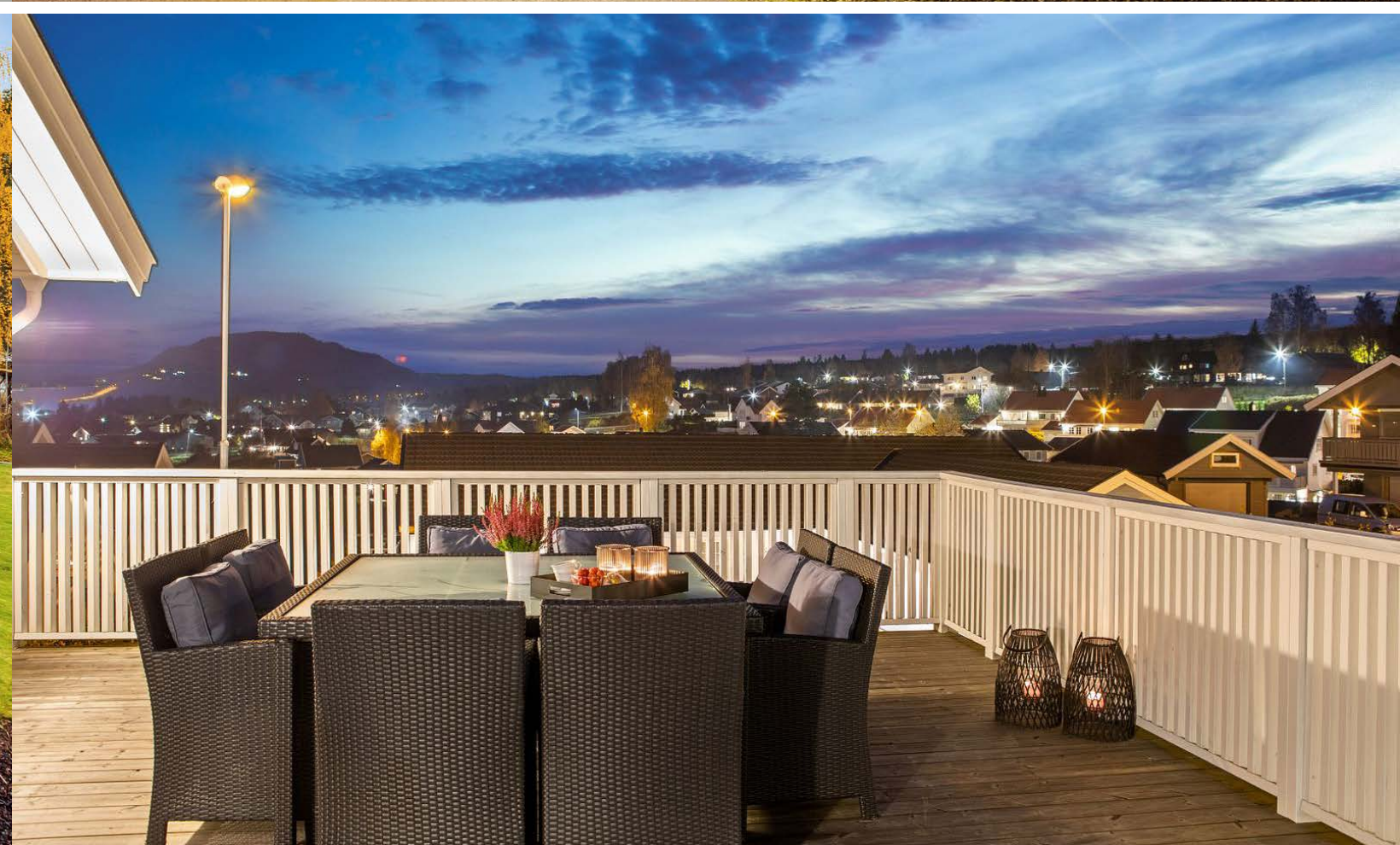












Plantegning

1. etasje



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

INVISIO

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

2. etasje



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

INVISIO

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 254 m²

BRA: 263 m²

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

1. etasje: 131 kvm

2. etasje: 132 kvm

Primærrom

1. etasje: 127 kvm

2. etasje: 127 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1321.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eierform: Eiet tomt

Flat og pent opparbeidet tomt med gressplen med

fin beplantning og god plass til aktivitet og lek.

Boligen har gruset gårds plass med mulighet for

parkering av flere biler.

Beliggenhet

Eiendommen har fin og solrik beliggenhet i et godt etablert og sentrumsnært boligfelt i Stensrudhavna, ca. 1,5 km fra Brandbu sentrum. Brandbu er et rolig og barnevennlig tettsted som bla tilbyr butikker, dagligvareforretninger, restauranter, treningssenter, fotballbane, kino m.m.

Fra boligen er det trygg og kort gangavstand via skolevei til Brandbu barneskole og ungdomsskolen som ligger ved siden av. Ved skolene ligger også

Brandbu stadion med fotballbane og friidrettsanlegg. For de med barnehagebarn er det flere kommunale barnehager i nærheten

Ca. 3 min gange fra ytterdøren ligger bussholdeplassen "Dalesvingen Briskebyen" med linjenen 103, 455, 458 og 460, som bla tar deg til Gran, Gjøvik og Lillehammer. Togstasjonen med hyppige avganger både til Oslo og Gjøvik ligger ca. 3,5 km fra eiendommen. Med bilen bruker du ca. 1 time til Oslo sentrum, og ca. 45 min til Oslo Lufthavn.

Ellers er det svært gode tur- og friluftsmuligheter i nærområdet, som blant annet skiløyper på Lygna, fine turstier og båtliv på Randsfjorden. Lygnasæter (Lygna) i Gran i Innlandet er et gjennomfartssted for bilister langs riksvei 4 og er et populært utfartssted for gåturer og skiturer. Lygna ligger på Hadelandsåsen mellom Hadeland og Toten, drøyt 620 meter over havet. På stedet finnes hotell, kafeteria, storkiosk, campingplass og et nasjonalt anlegg for langrenn og skiskyting. På grunn av høyden over havet er Lygna særdeles snøsikkert og er omringet av et stort og velpreparert løypenett, brukervennlig i både sommer- og vinterhalvåret.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

Bebyggelsen

Området består primært av eneboliger og flermannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det trygg og kort gangavstand via skolevei til Brandbu barneskole og ungdomsskolen som ligger ved siden av. For de med barnehagebarn er det flere kommunale barnehager i nærheten.

Skolekrets

Brandbu barneskole og ungdomskole.

Bygningssakkyndig

Tommy Eilertsen Trøgstadberget

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:
Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Taktekking: Takstein må skjæres i gradrenne.
Balkong: Eiers opplysning: Liten utetthet under balkong mot nord. Det opplyses på generelt grunnlag at altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser.

Etasjeskille/ gulv mot grunn: Knirk er observert.
Innvendige trapper: Noe knirk i trapp.
Bad, utleiedel: Riss i servant. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
Tekniske installasjoner: Begrenset oppvarmingsmulighet om strøm blir borte.
Vannbåren varme: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. På byggetegningene er det ikke tegnet inn 2 vinduer i spisestue i hoveddel. I følge takstmann har det ingen betydning.

Enkel bygningsbeskrivelse:
- Taktekking av betongtakstein.
- Vindski og toppbord i tre.
- Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.
- Mønet skråtak i tre.
- Kaldt loft.
- Luftespalter ved raft.
- Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Fasadeplater.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, belegg og fliser.
Vegger: Malte plater og fliser.
Himling: Malte plater.

Takhøyde:
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,38 og 2,41 m.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,58 og 2,41 m.
Målt takhøyde 1. etasje: utleiedel: Varierende, målt 2,41 og 2,20 m.
Vinduer og dører:

Trevinduer med 3-lags isolerglass kledd utvendig med aluminium (TG1).
Ytterdører i tre med 3-lags isolerglass (TG1).

Tilnygg/modernisering:
2022 - Utført av firma og som egeninnsats. Bad første etasje. Baderomsplater montert av eier.
2022 - Utført som egeninnsats. Pusset og lakket heltre benkeplater på kjøkken.
2022 - Utført som egeninnsats. Malt alle vegger og himlinger første og andre etasje.
2022 - Utført av firma. Ny himling teknisk rom.
2021 - Utført av firma. Dryppstopp balkong.
2021 - Utført av firma. Service sentralstøvsuger.
2020 - Utført av firma og som egeninnsats. Lagt belegningsstein ute.
2016 - Utført av firma. Trykktestet ferdig bolig. (Opplyst av selger)
Se eiers egenerklæringskjema for mer informasjon om oppgradering/modernisering.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 04.07.22, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilnygg/modernisering:
2022 - Utført av firma og som egeninnsats. Bad første etasje. Baderomsplater montert av eier.
2022 - Utført som egeninnsats. Pusset og lakket heltre benkeplater på kjøkken.
2022 - Utført som egeninnsats. Malt alle vegger og himlinger første og andre etasje.
2022 - Utført av firma. Ny himling teknisk rom.
2021 - Utført av firma. Dryppstopp balkong.
2021 - Utført av firma. Service sentralstøvsuger.
2020 - Utført av firma og som egeninnsats. Lagt belegningsstein ute.

2016 - Utført av firma. Trykktestet ferdig bolig. (Opplyst av selger)
2023 - Utført av selger. Det er byttet en motor i ventilasjonsanlegget som er tilknyttet gjenvinning av varme. Arbeidet er gjort av eier Kristian Helland

Se eiers egenerklæringskjema for mer informasjon om oppgradering/modernisering.

Innhold

Boligen går over to plan og består av:
1. etasje: Hall m/trapp, wc, vaskerom, bad, stue/kjøkken og teknisk rom.
Utleiedel (1. etasje): Bad, soverom, stue/kjøkken og gang.
2. etasje: Stue, 4 soverom, bad og bod.

Balkong mot nord og sør.
Terrasse mot vest, sør og nord.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:
Boligen holder høy standard, har god og praktisk planløsning og vannbåren varme i gulvet.

1. etasje:
Entré og hall:
Det er i hallen førsteinntrykket dannes og i denne boligen er det svært tiltalende. Dette er et romslig velkomstrom med plass til ytterbekledning og skotøy for hele familien. Det er montert skyvedørsgarderobe med speilfronter og på veggene er det plass til knaggrekke, kommode og skohylle om ønskelig. Interiøret er av smakfull karakter med moderne fargekombinasjoner som harmonerer med stilen i øvrige rom. Dekorative og mørke gulvfliser med underliggende varme, og downlightsbelysning i himling som gir gode

lysforhold. Inngangsdøren er hvitmalt med stort glassfelt, og ved siden av er det vinduer som bidrar med ytterligere lysinnslipp. Et godt sted å komme hjem til!

Baderom:
Boligen har totalt to baderom, ett toalettrom samt et separat vaskerom som passer ypperlig for en barnefamilie.
I tilknytning til hallen ligger et gjestetoalett med baderomsplater i lun blåtone og lyst laminatgulv. Rommet er utstyrt med veggmontert wc, servantskap med hel servant nedfelt, og speil over.

Baderommet er beliggende på motsatt side av hallen, og er innredet med downlights i himling, moderne baderomsplater og praktisk gulvbelegg med behagelig varme. Langs den ene vegg er det montert en stor skuffeseksjon med heltre benkeplate og stilig bolleservant og kran i sort utførelse. Over servanten er det stort, rundt speil med sort ramme og stikkontakt som skaper et rent og helhetlig uttrykk. Videre har badet vegghengt toalett, og dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsgarnityr. To store vinduer på ytterveggen sørger for et lyst og hyggelig rom, tross de mørke detaljene. Mekanisk avtrekk, ventil i himling, og tilluft i dør.

Vaskerom:
Vegg i vegg med baderommet ligger et separat vaskerom med skapinnredning, utslagskum nedfelt i benk, og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har hvite baderomsplater på veggene, og på gulvet er det praktisk belegg som tåler vann. Vaskerommets plassering til entreen er svært hendig for familier med barn, da ungene kan dra av seg de våte dressene før de løper videre inn i

boligen. Det er varme i gulvet, mekanisk avtrekk og ventil i himling. Innenfor vaskerommet er det bod med god oppbevaringsplass.

Stue, spisestue og kjøkken:
Fra hallen er det tofløyet og lekker dør inn til stuen. Ny eier kan glede seg over en innbydende stueløsning med plass til flere soner for hygge, avslapping og samvær. Stuen har en fin utforming noe som gir fleksibilitet i forhold til møblering og det er god plass til flere sittegrupper, bokhyller og mediemøblement - uten at man trenger å velge bort noe. Fra stuen er det åpen løsning til spisestue og kjøkken. Her er det god plass til et langbord hvor man kan nyte de hverdagslige måltidene, og be inn gjester til middagsselskap. Allrommeter i likhet med hallen malt i sort og har lyst og slitesterkt laminatgulv som er praktisk for barnefamilier. I stuedelen er det dimbare downlights i himlingen. Gjennom balkongdøren i stuen kommer du ut til en steinlagt uteplass og videre ut i hagen.

Eneboligen kan by på et stort, stilrent og klassisk kjøkken. Kjøkkenet er virkelig et samlingspunkt i boligen. Den store kjøkkenøyen er midtpunktet og skaper en pol å bevege seg rundt, samtidig som den bidrar til ekstra arbeidsflate og oppbevaringsmuligheter. Langs veggene det takhøy innredning med profilerte fronter i hvitt, og skap med lekre glassdører og innebygget belysning. Plassen er utnyttet til det maksimale med svært god skap -og skuffeplass i alle hjørner. Benkeplaten er i heltre, og skaper et helhetlig og lyst uttrykk. Stor oppvaskkum med ettgreps kjøkkenkran er nedfelt. Over benken er det to store vinduer som gir god innslipp av lys, og en hyggelig utsikt mot hagen. Videre er veggene mellom benk og overskap dekt med lyse fliser, og det er montert stikkontakt for

kjøkkenutstyr i hendig plassering. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrert platetopp, ventilator og komfyrvakt i egen sone, oppvaskmaskin under benk, kjøleskap, og mikro og stekeovn i praktisk arbeidshøyde. Det er montert downlights i himlingen.

Med den store spiseplassen i tilknytning, er virkelig kjøkkenet en naturlig samlingsplass hvor selskap og småprat kommer i sentrum.

2. etasje:

Opp trappen fra hallen kommer du til boligens 2. etasje med ytterligere en stue og utgang til stor og solrik terrasse.

I stuen er det god plass til en avslappende sofagruppe med tilhørende mediemøblement. Et perfekt rom når barna skal ha venner på besøk, eller en ekstra tv-stue adskilt fra resten av huset.

Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse med flott utsyn mot nabolaget. Terrassen er svært romslig og har god plass til ulike sosiale soner med lounge, spisebord, grill, og solsenger på de varmeste sommerdagene. Her kan du enkelt be inn til hyggelige sammenkomster med venner og familie. Terrassen har tregulv og er innrammet med rekkverk - noe som gir en skjermet og privat uteplass.

Soverom:

Meget familievennlig enebolig med totalt fire soverom, hvorav alle fire har fin beliggenhet til hverandre i 2. etasje. Alle soverommene er romslige med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Veggene er malt i lyse farger, med fine kontrastvegger i ulike farger. I himlingen langs veggene er det montert downlights, og det er i tillegg mulighet for taklamper hvis ønskelig.

Hovedsoverommet har tilliggende garderoberom/ walk-in closet for oppbevaring av klær og tilbehør, som i dag er innredet som arbeidsrom. Fra garderoben er det utgang til egen balkong med plass til en liten sittegruppe.

Mellom soverommene i 2. etasje er det ekstra rom/ bod med plass til kontor eller plassbygd garderobeløsning- alt etter behov.

Baderom:

Baderommet i 2. etasje fremstår som svært tiltalende med 30x60 fliser i lyse og moderne toner, og en dekorativ vegg med smale fliser som bryter med linjene. I gulvet er det underliggende varme som sørger for en lun start på dagen. I himlingen er det downlights som kan dempes for en ekstra behagelig stemning på kveldstid. Ønsker du å nyte kveldene til det fulle, kan du tappe deg et deilig bad, tenne lys og nyte utsikten over området fra de store vinduene. Videre er rommet innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, stor baderomsinnredning med praktiske skuffer, og heldekkende servant med plass til å sette fra seg sminkevesken. Over servanten er det stort speil med integrert belysning, i hele benkens bredde, og på høyre side er det høyskap med plass til håndklær - Dette er et bad med plass til hele familien.

Utleiedel (1. etasje):

I 1. etasje er det etablert utleieleilighet med egen inngang. Leiligheten har adkomst fra siden av huset, og gir et godt inntrykk med romslig entré med garderobeskap for oppbevaring av yttertøy.

Innenfor entreen er det stue og kjøkken i åpen løsning, med plass til sofagruppe og et lite spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Langs veggen er

det hvit innredning med profilerte fronter, og integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin under benk, og kjøleskap på enden. Allrommet har lyst laminatgulv og hvitmalte panelvegger.

Leiligheten har videre et hyggelig soverom med plass til dobbeltseng og nattbord. Det er montert garderobeskap for oppbevaring av klær, og det er i tillegg plass til kommode langs veggen.

Innenfor soverommet er det lekkert baderom med lyse, flislagte overflater og underliggende gulvvarme. I dusjsonen er det mosaikkfliser i samme farge. Badet er innredet med hvit baderomsinnredning med heldekkende servant og stort speil. Det er vegghengt toalett og dusjhjørne med plassbesparende glassdører. Badet har opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk ventil på vegg, og tilluft i dør.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2022 - Utført av firma og som egeninnsats. Bad første etasje. Baderomsplater montert av eier.
2022 - Utført som egeninnsats. Pusset og lakket heltre benkeplater på kjøkken.
2022 - Utført som egeninnsats. Malt alle vegger og himlinger første og andre etasje.
2022 - Utført av firma. Ny himling teknisk rom.
2021 - Utført av firma. Dryppstopp balkong.
2021 - Utført av firma. Service sentralstøvsuger.
2020 - Utført av firma og som egeninnsats. Lagt belegningsstein ute.
2016 - Utført av firma. Trykktestet ferdig bolig.
(Opplyst av selger)
Se eiers egenerklæringskjema for mer informasjon om oppgradering/modernisering.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 04.07.22, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

1903084

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bg/ m3. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling.

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

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Energi
Oppvarming

Oppvarming består av vannbåren varme, elektriske varmekabler og strøm.
Boligen har balansert ventilasjon.

Energikarakter
C

Energifarge
Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 33 108
Kommunale avgifter år 2023
Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær
Kr 1 794 384

Formuesverdi primær år
2022

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 105, bruksnummer 326 i Gran kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3446/105/326:
28.01.2009 - Dokumentnr: 63668 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3446 Gnr:105 Bnr:1
01.01.2020 - Dokumentnr: 761281 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0534 Gnr:105 Bnr:326

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Enebolig med hybelleilighet", datert 04.07.2022.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Boligen er registrert med egen utleiedel i Statens Kartverk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
04.07.2022.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.
Vann: Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Avløp: Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til bolig med frittliggende småhusbebyggelse ihht. Reguleringsplan for Stensrudhavna.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Boligen har godkjent utleiedel i deler av 1. etasje. Hybelleilighet er utleid. Det foreligger kontrakt mellom utleier og leietaker. Begge parter har 3 mnd oppsigelsestid.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
170 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 800 000,00))

187 042,- (Omkostninger totalt)
6 987 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10 000 000,-. I den forbindelse har

selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet. Boligselgerforsikringen sikrer at selger er søkegod og en motpart som håndterer eventuelle reklamasjoner faglig og ryddig. Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10 000 000,-. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet. Boligselgerforsikringen sikrer at selger er søkegod og en motpart som håndterer eventuelle reklamasjoner faglig og ryddig.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast provisjon kr. 37.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 000-, oppgjørshonorar kr.

6.300,-, visninger kr. 2.250,- og markedsføringspakke kr. 15.000,-
Oppdragsansvarlig
Heidi Anett Larsen
Eiendomsmegler
Heidi.anett.larsen@aktiv.no
Tlf: 988 49 800

Ansvarlig megler
Heidi Anett Larsen
Eiendomsmegler
Heidi.anett.larsen@aktiv.no
Tlf: 988 49 800

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm,
Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato
06.09.2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Lillestrøm

Oppdragsnr.

1204230151

Selger 1 navn

Anett Dahlstrøm

Selger 2 navn

Kristian Helland

Gateadresse

Stensrudhavna 46A/B

Poststed

BRANDBU

Postnr

2760

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

7

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Granne

Polise/avtalendr.

129587

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AD, KH

Document reference: 1204230151

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	1: Murer Per Magne Bækken har gjort alt av flislegging på vegger og gulv på bad i 2.etg i hoveddel av boligen og bad i hybelleilighet, samt gjort alt forarbeid før flislegging. Dvs smurt på membran, lagt mansjetter, fugging og overflatebehandling. 2: Hans Eriks bygg har satt opp Wedi våtromsplater i alle våtsoner på alle bad i boligen. Eier har selv satt opp baderomsplater på bad i 1.etg i hoveddel. 3: Rørleggerfirma Gundersen og Brokerud AS har utført alt av rørtekniske installasjoner. De har installert vann- og avløpsledninger, montert utstyr og armatur i sanitæranlegg, installert ledningsnett og alt utstyr til den vannbårne varmen (installert i hele boligen i 1. og 2.etg. i hoveddel av huset). Montert baderomsinnredninger. 4: GB rørleggermester AS v/Geir Bekken har installert wc, satt opp baderomsinnredning, installert bløndebatteri og dusjbatteri på badet i 1.etg i hoveddel. (Bad ferdigstilt sommeren 2022) 5: Eier har selv lagt baderomsplater på bad i 1.etg i hoveddel av huset. 6: Tømrermester John Magne Rikoll har hatt ansvar for kontroll på alle våtrom/baderom.
Arbeid utført av	1: Murer Per Magne Bækken. 2: Hans Eriks bygg AS. 3: Rørlegger firma Gundersen og Brokerud AS. 4: GB rørleggermester AS v/Geir Bekken. 5: Kristian Helland (eier) 6: Tømrermester John Magne Rikoll.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hans Eriks bygg AS
-------------	--------------------

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: Kjenner ikke til feil på vann/avløp.
Arbeid utført av: Gundersen og Brokerud AS

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse: Se nærmere beskrivelse fra tilstandsrapport vdr utettheter under terrasse.

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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: Alt arbeid på El-anlegget er utført av Ainstall.
Arbeid utført av: Ainstall

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

12	Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	Kontroll av balansert ventilasjonsanlegget ble utført etter innflytting i 2016. Kontroll av el-anlegget ble utført av Glitre energi 2021.
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
	Beskrivelse	Det er byttet en motor i ventilasjonsanlegget som er tilknyttet gjenvinning av varme. Arbeidet er gjort av eier Kristian Helland.
15	Er det nedgravd oljetank på eiendommen?	☒ Nei ☐ Ja
16	Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?	
	Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
	Beskrivelse	Hans-Eriks bygg har gjort alt arbeid av fasaden, har utført alt forarbeid på tak før takstein ble lagt. Eier har selv lagt takstein. Det er ikke satt opp garasje på eiendommen. Hans-Eriks bygg har utført alt arbeid av tak/veranda over hybelleilighet. De har satt opp veranda over inngangsparti mot sør og veranda mot nord. Eier har selv stått for tetting av disse. Se nærmere beskrivelse fra takstmann
	Arbeid utført av	Hans-Eriks Bygg AS
17	Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	Hybelleilighet inneholder stue, kjøkken, bad og et soverom.
17.1	Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	Se ferdigattest.
18	Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?	☒ Nei ☐ Ja
19	Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?	☒ Nei ☐ Ja
20	Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?	☒ Nei ☐ Ja
21	Er det foretatt radonmåling?	☒ Nei ☐ Ja
22	Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?	☒ Nei ☐ Ja
23	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	Tilstandsrapport fra takstmann. Se salgsoppgave.
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	Hybelleilighet er utleid. Det foreligger kontrakt mellom utleier og leietaker. Begge parter har 3 mnd oppsigelsestid. På byggetegningene er det ikke tegnet inn 2 vinduer i spise-stue i hoveddel. Har kontaktet kommunen avd. Plan og bygg og fått en muntlig godkjenning for dette.

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204230151

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anett Dahlstrøm	a77dd7bca2aa908d2f9026812f81365bf1700880	04.09.2023 09:22:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Helland	bafa1f54085c0641eb7f4881e4d12ab2b6eba6df	04.09.2023 09:11:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204230151

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

Tilstandsrapport

Stensrudhavna 46 A og B, 2760 BRANDBU

GRAN kommune

Gnr. 105, Bnr. 326

Markedsverdi

7 300 000

Areal (BRA): Enebolig 305 m²



Befaringsdato: 04.07.2022

Rapportdato: 28.09.2022

Oppdragsnr: 14312-1024

Referansenummer: OV5450

Autorisert foretak: Takstgruppen AS



Gyldig rapport
28.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt ca. 70 takstingeniører til sammen. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd. Blant våre tjenester er: Tilstand, verdi, næring, landbruk, uavhengig kontroll, byggesak, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 60 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as



PRESISJON – RELEVANT – TRØKK
TAKSTGRUPPEN AS HAR UTFØRT DENNE RAPPORTEN

TAKST GRUPPEN
Takstfullmektig under takstingeniør:
Simen Hveem

Tommy Eilertsen Trøgstadberget

Tommy Eilertsen Trøgstadberget

Uavhengig Takstmann

28.09.2022 | LENA

Takstgruppen AS

Lenagata 39
459 03 839

Rapportansvarlig

Tommy Eilertsen Trøgstadberget
Uavhengig Takstmann
tommyt@takstgruppen.as
988 17 907



Takstfullmektig under takstingeniør:
Simen Hveem

Oppdragsnr: 14312-1024

Befaringsdato: 04.07.2022

Side: 2 av 27

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG [Gå til side](#)

BELIGGENHET:
Eiendommen har fin og solrik beliggenhet på godt etablert og sentrumsnært boligfelt i Stensrudhavna i kort avstand fra Brandbu sentrum. Lett adkomst med gode parkeringsforhold på egen tomt. Brandbu er et hyggelig og rolig tettsted som bl.a. kan by på butikker, dagligvare, restauranter, treningssenter, fotballbane, kino m.m. I gangavstand på trygg skolevei ligger også Brandbu barneskole og Brandbu ungdomsskole.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Taktekking av betongtakstein. Vindski og toppbord i tre. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Mønet skråtak i tre. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Fasadeplater. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdører i tre med 3-lags isolerglass.

Balkong mot nord:
Konstruksjoner og overflater i treverk.

Balkong mot sør:
Konstruksjoner og overflater i treverk.

Altan mot øst:
Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasse mot vest:
Fundamentert direkte på grunn. Heller.

Terrasse mot nord:
Fundamentert direkte på grunn. Heller. Overbygd.

Terrasse mot sør:
Fundamentert direkte på grunn. Støpt betongdekke. Overbygd.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Fliser. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.
Trapp i trekonstruksjon.
Formpressede dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad utleiedel:
Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjvegger. Mekanisk avtrekk. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Varme i gulv.
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

Bad første etasje:
Gulvbelegg. Baderomsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjvegg. Vegghengt wc. Mekanisk avtrekk. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv.
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

Bad andre etasje:
Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegg. Vegghengt wc. Tilluft i dør. Ventil i himling. Varme i gulv.
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

Vaskerom:
Gulvbelegg. Baderomsplater på vegg. Malte plater i himling. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Tilluft i dør. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv. Ventil i himling.
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Laminerte fronter. Profilerte fronter. Benkeplate i heltre. Flislagt over benkeplate. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Kjøleskap. Oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Laminat på gulv, baderomsplater på vegg, malte plater i himling. Vegghengt toalett, servantskap med nedfelt vask.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Ventilasjon med balansert ventilasjonsanlegg. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming består av:
Strøm.

I hovedsak ved hjelp av:
Vannbåren varme og elektriske varmekabler.

El-anlegg med automatsikringer. Inntak med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Eiet tomt på 1321 m² som er flat og opparbeidet med plen. Gruset gårds plass.

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering			
Totalt Bruksareal	305 m²		
Totalt Bruksareal for hoveddel	305 m²		
Totalpris	7 300 000		

Arealer [Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
2.etasje	132	127	5	
1. etasje	131	127	4	
1. etasje: Utleiedel	42	0	42	
Sum	305	254	51	

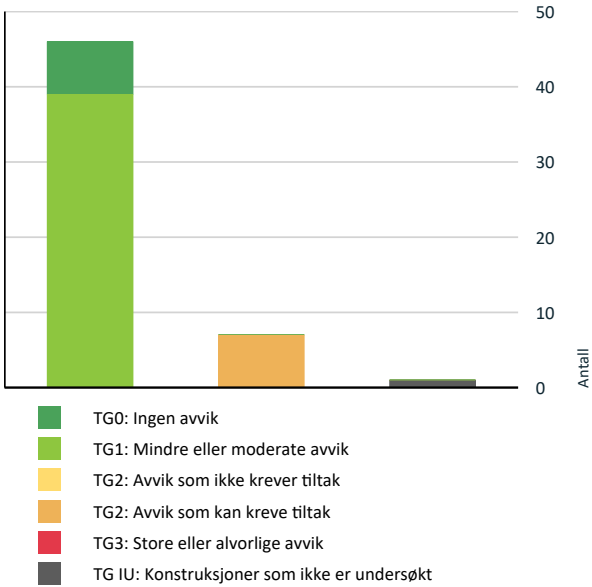
Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 100 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren 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 fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagte dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten.

Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Tomteforhold > Byggegrunn** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:
Takstein må skjæres i gradrenne.

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

Det er avvik:
Eiers opplysning: Liten utetthet under balkong mot nord.

Det opplyses på generelt grunnlag at altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Knirk er observert. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Noe knirk i trapp.

 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Riss i servant. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

 **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

Det er avvik:
Begrenset oppvarmingsmulighet om strøm blir borte.

 **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vannbåren varme og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
EI-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Nåværende eier har bodd i boligen siden den ble bygd, boligen fremstår godt ivaretatt. Bygningen er i hovedsak som fra byggeår, fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Jeg har kun avdekket forhold som vurderes å være av liten negativ betydning for denne boligens tekniske tilstand.

Tilbygg / modernisering

2022	Utført av firma og som egeninnsats.	Bad første etasje. Baderomsplater montert av eier.
2022	Utført som egeninnsats.	Pusset og lakket heltre benkeplater på kjøkken.
2022	Utført som egeninnsats.	Malt alle vegger og himlinger første og andre etasje.
2022	Utført av firma.	Ny himling teknisk rom.
2021	Utført av firma.	Dryppstopp balkong.
2021	Utført av firma.	Service sentralstøvsuger.
2020	Utført av firma og som egeninnsats.	Lagt belegningsstein ute.
2016	Utført av firma.	Trykktestet ferdig bolig.
(Opplyst av selger)		

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TaktekkingTG 2

Taktekking av betongtakstein. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå.



Takstein må skjæres i gradrenne.



Takstein må skjæres i gradrenne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takstein må skjæres i gradrenne.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nedløp og beslagTG 1

Vindski og toppbord i tre. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

VeggkonstruksjonTG 1

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Fasadeplater.

Takkonstruksjon/LoftTG 1

Mønet skråtak i tre. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Adkomst til loft via luke. Luke sitter fast i maling, ikke åpnet da dette ville sprekke opp utvendig panel. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Adkomst til loft via luke.

VinduerTG 1

Trevinduer med 3-lags isolerglass kledd utvendig med aluminium.

DørerTG 1

Ytterdører i tre med 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasserTG 2

Balkong mot nord:
Konstruksjoner og overflater i treverk.

Balkong mot sør:
Konstruksjoner og overflater i treverk.

Altan mot øst:
Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasse mot vest:
Fundamentert direkte på grunn. Heller.

Terrasse mot nord:
Fundamentert direkte på grunn. Heller. Overbygd.

Terrasse mot sør:
Fundamentert direkte på grunn. Støpt betongdekke. Overbygd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiers opplysning: Liten utetthet under balkong mot nord.

Det opplyses på generelt grunnlag at altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukke avviket.

INNSENDIG

OverflaterTG 1

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Fliser. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunnTG 2

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk er observert. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

RadonTG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.



Innvendige trapperTG 2

Trapp i trekonstruksjon.



Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe knirk i trapp.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innvendige dørerTG 1

Formpressede dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE: UTLEIEDEL > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjvegger. Mekanisk avtrekk. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Varme i gulv.

Overflater vegger og himling

Rommet har flis på vegger og malt innvendig tak.

Overflater Gulv

Gulvet har elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .



Sluk dusj nylig brukt, ingen fuktsøk foretatt.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Riss i servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

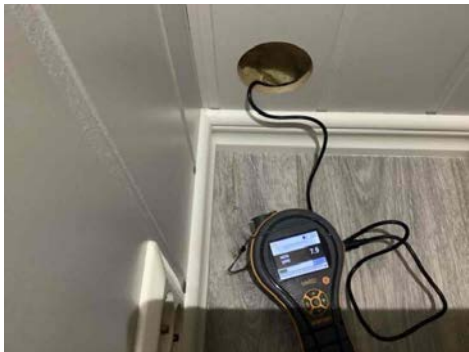
Riss i servant. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulvbelegg. Baderomsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjvegg. Vegghengt wc. Mekanisk avtrekk. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Rommet har baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og vannbåren gulvvarme.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

2.ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegg. Vegghengt wc. Tilluft i dør. Ventil i himling. Varme i gulv.

Overflater vegger og himling

Rommet har flis på vegger og malt innvendig tak.

Overflater Gulv

Gulvet har vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smørmembran med ukjent utførelse .



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant veggmontert toalett badekar og dusjvegger/hjørne.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Gulvbelegg. Baderomsplater på vegg. Malte plater i himling. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Tilluft i dør. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv. Ventil i himling.

Overflater vegger og himling

TG 1

Rommet har baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet har vinylbelegg og vannbåren gulvvarme.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt .



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 0

Det er tatt hull for fuktsøk inne i veggen på teknisk rom som er samme vegg som vaskerom har røropplegget i. Det er ikke påvist avvik i konstruksjonen.



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE: Utleiedel > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Laminerte fronter. Profilerte fronter. Benkeplate i heltre. Flislagt over benkeplate. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til integrert: Komfyr. Steketopp. Kjøleskap. Oppvaskmaskin.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Laminerte fronter. Profilerte fronter. Benkeplate i heltre. Flislagt over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til integrert: Komfyr. Steketopp. Kjøleskap. Oppvaskmaskin.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unomale verdier.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 1

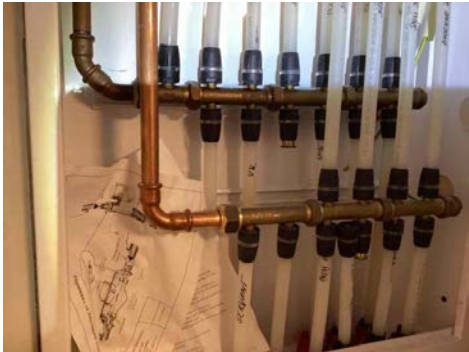
Laminat på gulv, baderomsplater på vegg, malte plater i himling. Vegghengt toalett, servantskap med nedfelt vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

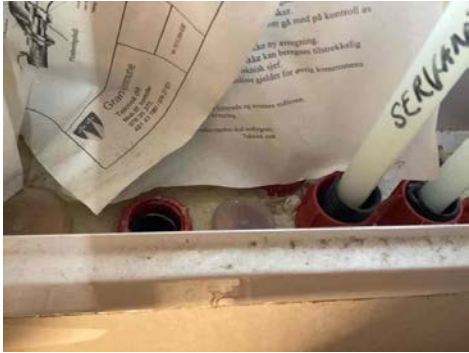
Tilstandsrapport

VannledningerTG 1

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.
Jeg er ikke VVS fagperson.



Rørskap.



Rørskap.



Hovedstoppekran i teknisk rom.

AvløpsrørTG 1

Synlige avløpsrør i:
Plast.
Jeg er ikke VVS fagperson.

VentilasjonTG 1

Ventilasjon med balansert ventilasjonsanlegg.



Ventilasjons aggregat.

VarmtvannstankTG 1

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Tilstandsrapport

Andre installasjonerTG 2

Oppvarming består av:
Strøm.

I hovedsak ved hjelp av:
Vannbåren varme og elektriske varmekabler.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: loftsetasje og første etasje.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Begrenset oppvarmingsmulighet om strøm blir borte.

Tiltak
• Tiltak:
Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Vannbåren varmeTG 2

Grunnborret varmeanlegg.



Vannbåren varme aggregat.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Elektrisk anleggTG 1

El-anlegg med automatsikringer. Inntak med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

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
2.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022 Bad i 1. etasje og taklampe på teknisk rom.
3.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ja

4.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja
5.

Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
2016 Samsvarserklæring.
6.

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
7.

Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
8.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
9.

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
10.

Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
11.

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
12.

Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
13.

Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
14.

Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
15.

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
16.

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
17.

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

Jeg er ikke EL fagperson.

Tilstandsrapport



Sikringsskap hus.



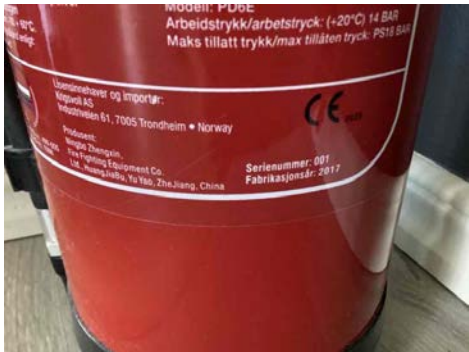
Sikringsskap utleiedel.

Branntekniske forhold

TG 0

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
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?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Brannslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG IU

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Drenering

TG I

Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Takvann ført ut på terreng.

Grunnmur og fundamenter

TG I

Støpt gulv på grunn.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 0

Eiet tomt på 1321 m² som er flat og opparbeidet med plen. Gruset gårdsplass.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG I

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

305 m²/254 m²

2 Soverom , 3 Bad , Stue , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod , Hall m/trapp , Wc , Vaskerom , Teknisk rom , 2 Stue/kjøkken , Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 7 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 9 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

7 300 000

Konklusjon markedsverdi

7 300 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringsstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takstgruppen AS sine interne verktøy.

Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.
Markedsverdi er bla. beregnet i eiendomsverdi.no

Sammenlignbare salg							
EIENDOM		SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holegutua 2 C ,2760 BRANDBU 220 m² 2020 5 sov	07-06-2022	7 500 000	8 600 000	0	8 600 000	39 091
2	Lauvlibakken 37 ,2770 JAREN 184 m² 2020 4 sov	26-06-2022	6 500 000	6 370 000	0	6 370 000	34 620
3	Lauvlibakken 28 ,2770 JAREN 183 m² 2016 4 sov	22-06-2022	5 500 000	5 100 000	0	5 100 000	27 869
4	Dales veg 24 ,2770 JAREN 211 m² 1954 5 sov	05-01-2021	3 490 000	3 200 000	0	3 200 000	15 166

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/	Kr.	7 500
Kostnader vei, estimert.	Kr.	2 500
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, forbruk for 2021 opplyst av eier. Vil variere etter vannforbruk.	Kr.	33 108
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av bygningsdeler (f.eks våtrom, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og utbedringer i hele byggets levetid fordelt over flere år)	Kr.	50 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, nett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	93 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	8 000 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 000 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	9 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2.etasje	132	127	5	Soverom , Bad , Stue , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	Bod
1. etasje	131	127	4	Hall m/trapp , Wc , Vaskerom , Bad , Stue/kjøkken	Teknisk rom
1. etasje: Utleiedel	42	0	42	Bad , Soverom , Stue/kjøkken , Gang	
Sum	305	254	51		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,38 og 2,41 m.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,58 og 2,41 m.
Målt takhøyde 1. etasje: utleiedel: Varierende, målt 2,41 og 2,20 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Innvendig bod og teknisk rom medtatt i areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

Kommentar: Se punkt 'tilbygg/modernisering'.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
04.7.2022	Tommy Eilertsen Trøgstadberget	Takstmann
	Anett Dahlstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	105	326		0	1321.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stensrudhavna 46 A og B

Hjemmelshaver

Dahlstrøm Anett 1/2
Helland Kristian 1/2

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

Boligbebyggelse, B
Frittliggende småhusbebyggelse, BF
Konsentrert småhusbebyggelse, BKS
E-232

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)

Kommuneplan

E-232 Endring Stensrudhavna.

Utleid del av bolig

Boligen er registrert med egen utleiedel i Statens Kartverk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
E-post til kunde med forberedelser til befaring	03.06.2022	Sendt kunde før befaringen.	Fremvist	0	Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse	07.09.2016	Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Fremvist	0	Nei
Rekvirent	04.07.2022	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	0	Nei
Situasjonskart	27.06.2022		Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	04.07.2022	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	01.07.2022	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Ubekreftet grunnbok	27.06.2022		Innhentet	0	Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	26.09.2016	Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Fremvist	0	Nei
Byggegodkjente tegninger	07.09.2016		Fremvist	0	Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester		Dokumentasjon på utført arbeid med boligen.	Fremvist	0	Nei
Energiattest	05.07.2022		Innhentet	0	Nei
Dokumentasjon på bad	20.09.2022		Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OV5450>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENOVA

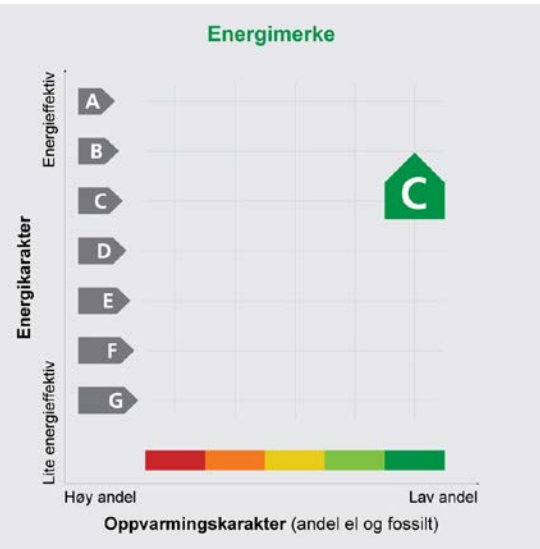
Adresse	Stensrudhavna 46 A
Postnr	2760
Sted	BRANDBU
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	105
Bnr.	326
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300504383
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1419883
Dato	05.07.2022

Innmeldt av Tommy Trøgstadberget

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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



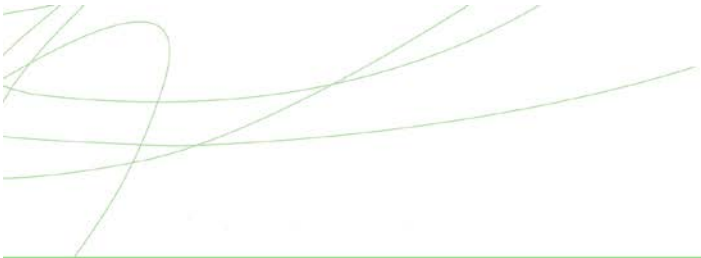
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

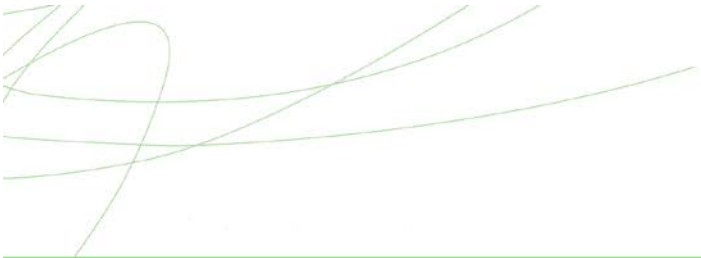
Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
 - Isolering av varmerør, ventiler, pumper
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



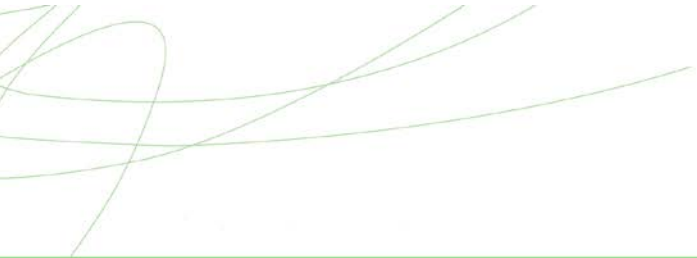
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	305
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Stensrudhavna 46 A	Gnr: 105
Postnr/Sted: 2760 BRANDBU	Bnr: 326
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 05.07.2022 15:09:39	Bygnnr: 300504383
Energimerkenummer: A2022-1419883	
Ansvarlig for energiattesten: Privat	
Energimerking er utført av: Tommy Trøgstadberget	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

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

Tips 5: **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

Tips 6: **Vask med fulle maskiner**

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

Tips 7: **Slå el.apparater helt av**

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

Tips 8: **Spar strøm på kjøkkenet**

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

Tips 9: **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

For matrikkelenhet:			
Kommune:	3446 - GRAN	Utskriftsdato/klokkeslett:	22.09.2022 kl. 12:50
Gårdsnummer:	105	Produsert av:	Solveig Hallum - 3446 Gran
Bruksnummer:	326	Attestert av:	Gran kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eighedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TOMT NR.23
Etableringsdato:	07.10.2008
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 105 / 326	1 321,7 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		161080	DAHLSTRØM ANETT		STENSRUDHAVNA 46 A 2760 BRANDBU	1 / 2
Hjemmelshaver		030279	HELLAND KRISTIAN		STENSRUDHAVNA 46 A 2760 BRANDBU	1 / 2

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6698106	584263		1 321,7 m2		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert												
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020		smatmynd	01.01.2020
Omnummerering				Omnummerert til:	3446 - 105/326							
				Omnummerert fra:	0534 - 105/326							
Endre egenskap			20.01.2010							0534tot		20.01.2010
Annen forretningstype				Rolle	Matrikkelenhet					Arealendring		
				Avgiver	0534 - 105/326					0		

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Endre egenskap			08.01.2010							0534tot		08.01.2010
Annen forretningstype				Rolle	Matrikkelenhet					Arealendring		
				Avgiver	0534 - 105/326					0		
Endre egenskap			07.10.2008							0534gal		07.10.2008
Annen forretningstype			08\2247							Arealendring		
				Avgiver	0534 - 105/326					0		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			07.10.2008							0534gal		07.10.2008
Kart- og delingsforretning			08\2247							Arealendring		
				Rolle	Matrikkelenhet					~270,1		
				Avgiver	0534 - 105/1					270,1		
				Mottaker	0534 - 105/326							

Forretninger der matrikkelenheten er berørt												
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet			08.01.2010							0534tot		08.01.2010
Annen forretningstype				Rolle	Matrikkelenhet					Arealendring		
				Berørt	0534 - 105/1					0		
				Berørt	0534 - 105/326					0		
Forretning over eksisterende matrikkelenhet			06.01.2010							0534tot		06.01.2010
Annen forretningstype				Rolle	Matrikkelenhet					Arealendring		
				Berørt	0534 - Mnr mangler					0		
				Berørt	0534 - 105/1					0		
				Berørt	0534 - 105/326					0		

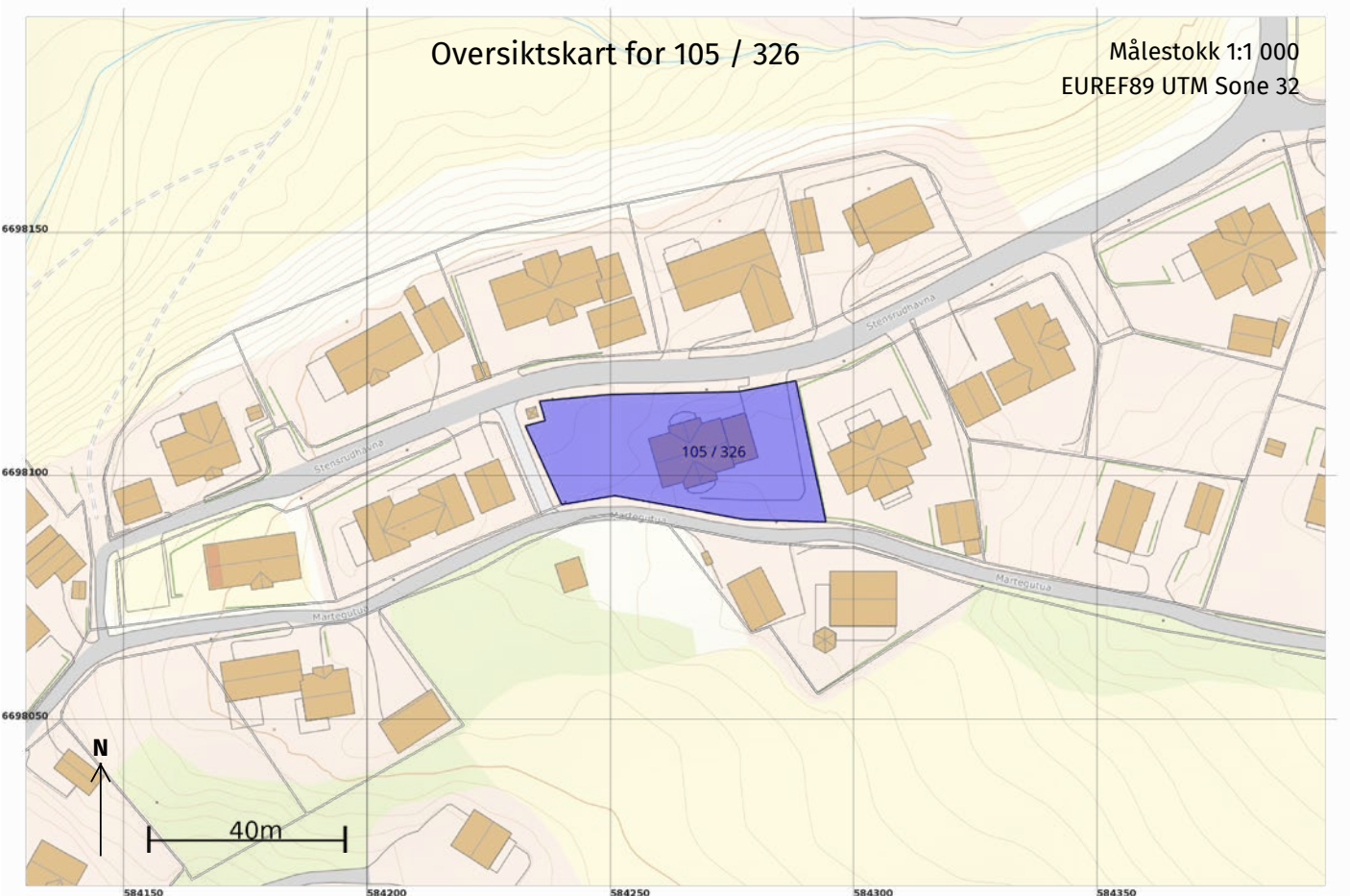
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Annen referanse					
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	06.01.2010				0534tot 06.01.2010
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0534 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0534 - 105/1	0	
		Berørt	0534 - 105/326	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser		Atkomstpunkt
Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst		
Vegadresse	Stensrudhavna	4117	46A			Nei
			EUREF89 UTM Sone 32			
			6698101	584269		
				Grunnkrets: 0305 BRISKEBYEN		
				Stemmekrets: 4 BRANDBU		
				Kirkesokn: 03090201 Brandbu		
				Postnr.område: 2760 BRANDBU		
				Tettsted: 1675 Brandbu/Jaren		
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser		Atkomstpunkt
Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst		
Vegadresse	Stensrudhavna	4117	46B			Nei
			EUREF89 UTM Sone 32			
			6698110	584280		
				Grunnkrets: 0305 BRISKEBYEN		
				Stemmekrets: 4 BRANDBU		
				Kirkesokn: 03090201 Brandbu		
				Postnr.område: 2760 BRANDBU		
				Tettsted: 1675 Brandbu/Jaren		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 504 383	Bebygd areal:	218	Ant. boliger:	2	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	307	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 17.06.2015
	Nord: 6698101 Øst: 584269	Bruksareal totalt:	307	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 07.09.2016
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse: 04.07.2022
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0			
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:	Elektrisk					

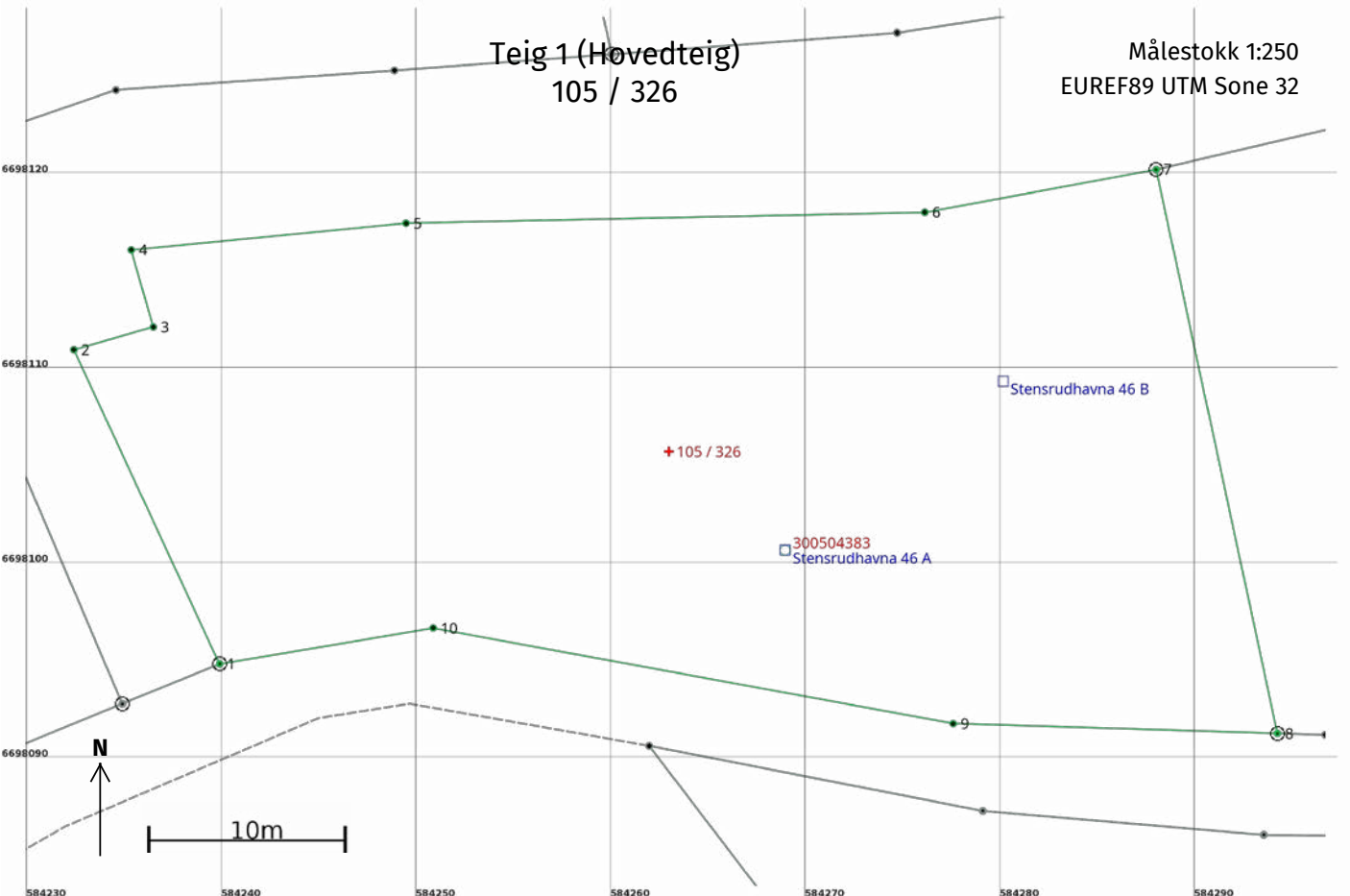
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H02	0	131	0	131	0	0	0	0	0	
H01	2	176	0	176	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC	Matrikkelenhet
4117 Stensrudhavna 46 A		H0101		Bolig		264	7	Kjøkken	2 3	105/326
4117 Stensrudhavna 46 B		H0102		Bolig		43	2	Kjøkken	1 1	105/326
Kontaktpersoner										
Rolle	Føds.dato/org.nr		Navn	Bruksenhet		Adresse				
Tiltakshaver	161080		DAHLSTRØM ANETT			STENSRUDHAVNA 46 A				
						2760 BRANDBU				
Tiltakshaver	030279		HELLAND KRISTIAN			STENSRUDHAVNA 46 A				
						2760 BRANDBU				



22.09.2022 12:51

Matrikelbrev for 3446 - 105 / 326

Side 6 av 8



22.09.2022 12:51

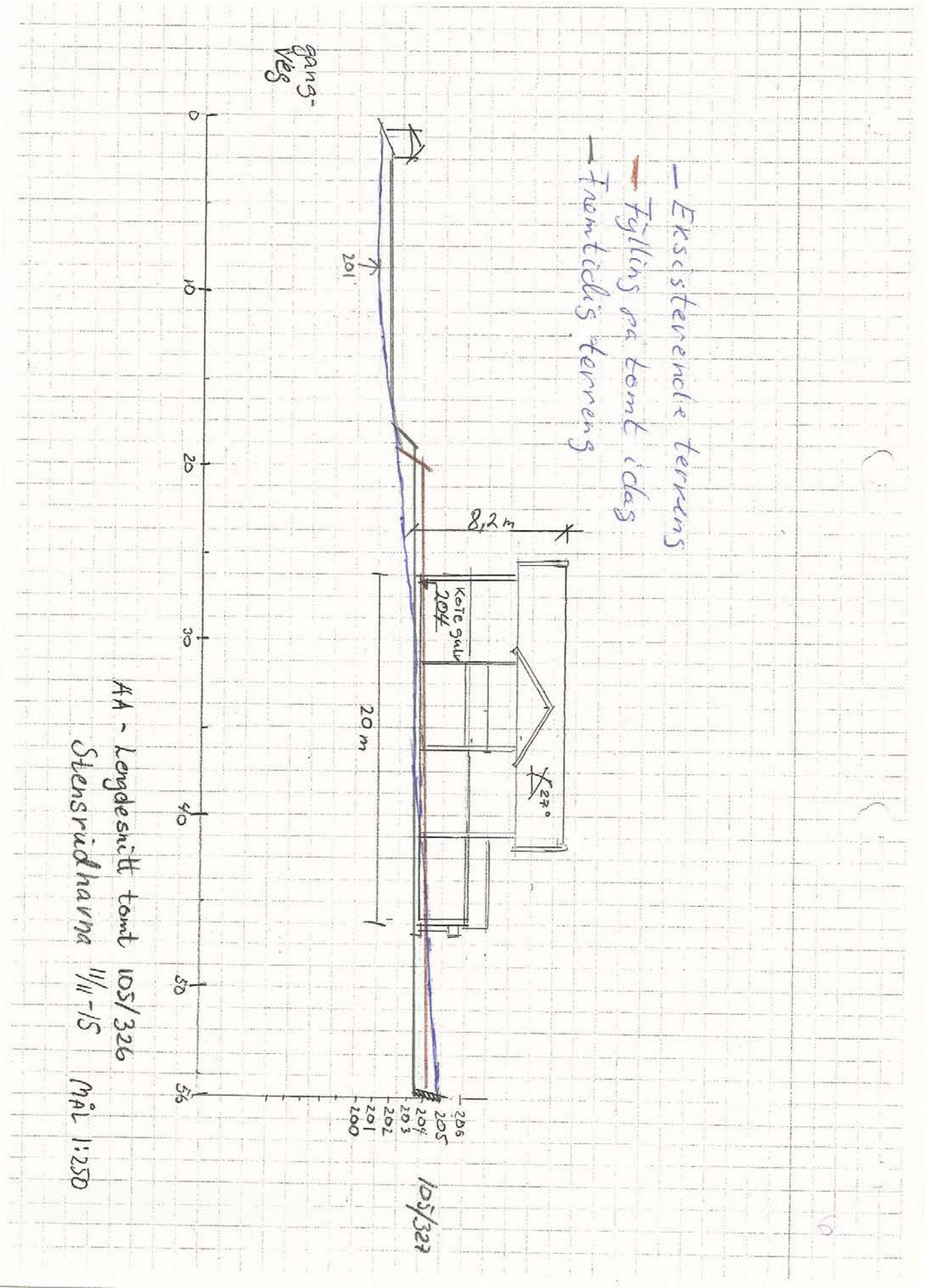
Matrikelbrev for 3446 - 105 / 326

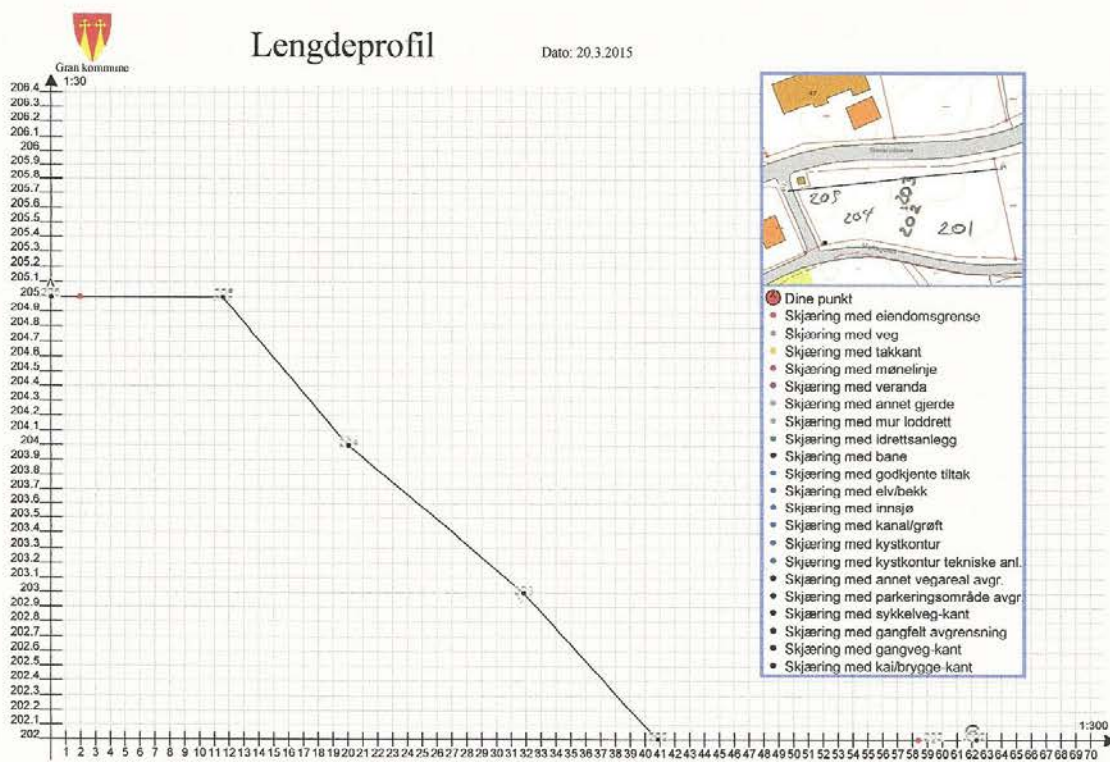
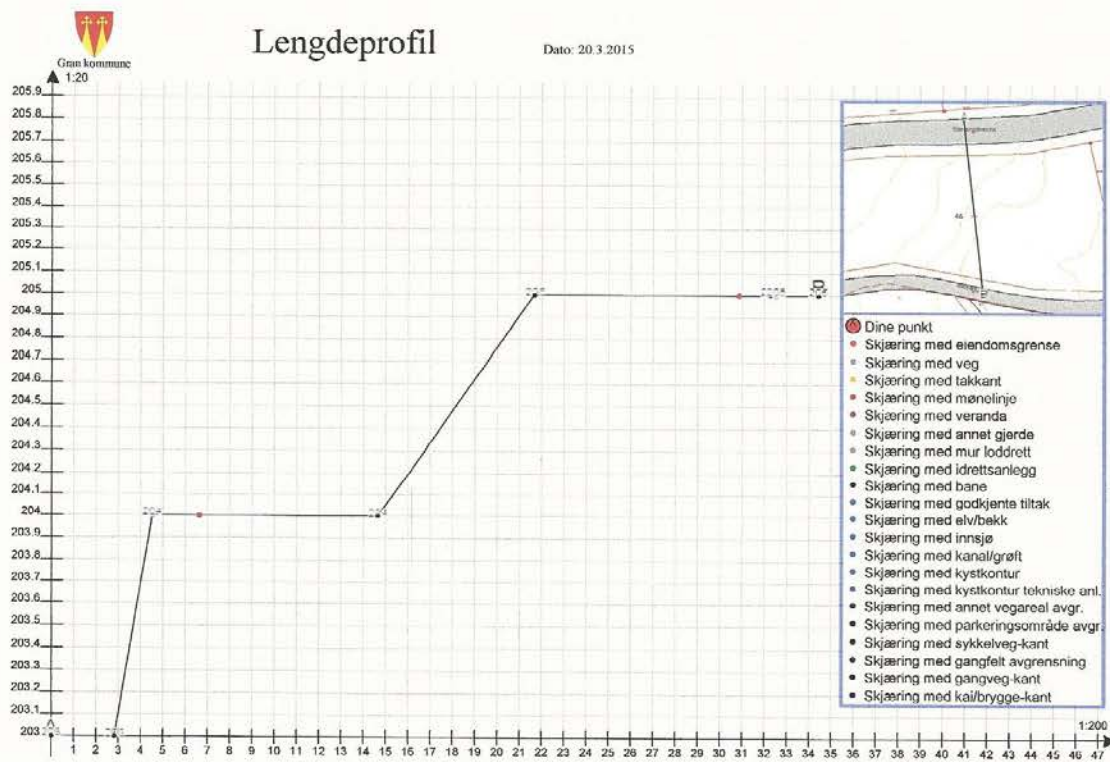
Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 1 321,7 Arealmerknad: Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6698106 Øst: 584263

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode			
1	6698095,01	584239,92	Jord 17,76	Offentlig godkjent grensemerke	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	13		
2	6698111,12	584232,44	4,24	Umerket	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	13		
3	6698112,29	584236,52	4,10	Umerket	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	13		
4	6698116,23	584235,38	14,17	Umerket	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	13		
5	6698117,61	584249,49	26,64	Umerket	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	13		
6	6698118,17	584276,12	12,08	Umerket	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	13		
7	6698120,36	584288,00	Jord 29,58	Offentlig godkjent grensemerke	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	13		
8	6698091,45	584294,23	Jord 16,65	Offentlig godkjent grensemerke	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	13		
9	6698091,95	584277,59	27,15	Umerket	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	13		
10	6698096,85	584250,88	11,12	Umerket	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	13		







105/326

Dato: 07.07.2022

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Annet landbruksområde
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Annet trafikkområde (på land)
	Annet friområde
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Veg
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Grønnstruktur
	Friområde
	Landbruksformål
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Regulert mønereRetning
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<i>Innsjøer og vassdrag</i>	
	Innsjø
	Innsjø
	Innsjøkant
	Elv/Bekk
	Elv/Bekk usikker
	Elv/Bekk
	Elv/Bekk kant usikker
	Elv/Bekk kant
	Kanal/Grøft usikker
	Kanal/Grøft
<i>VEG</i>	
	Stikkrenne
<i>Ledningsnett EL</i>	
	Fordelingskap
	Høyspentledning
	Mast tele
	Mast Liten stolpe
	Mast Stor stolpe
	Masteomiss
	Nettstasjon Mastearrangement
	Nettstasjon
	Nettverkstasjonomiss
	Belysningspunkt
<i>Annen naturinformasjon</i>	
	Hekk
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Annet gjerde
	Flaggstang
	Frittstående trapp
	Frittstående trapp kant
	Lodrett forstøtningsmur
	Skrå forstøtningsmur avgrensning
	Pipe
	Pipe kant
	Steingjerde
	Vegg frittstående
	Bruavgrensning
<i>TraktorvegSti</i>	
	Traktor/Kjerreveg midt på bro
	Traktor/Kjerreveg midt
	Sti
	Gangveg
	Fortau
<i>VEG</i>	
	Fortauskant
	Annet vegareal
	Midtdeler/Trafikkøy
	Avgrensning mot annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Gang/Sykkelveg
	Autovern på bro
	Autovern
	Vegdekke kant på bro
	Vegdekke kant
	Gang/Sykkelveg kant
	Vegskulderkant
	Veggroft åpen
	Vegbom
<i>Jernbanedata</i>	
	Jernbane plattformkant
	Jernbane spormidt på bru
	Jernbane spormidt
<i>Bygninger</i>	
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt

REGULERINGSPLAN FOR STENSRUDHAVNA I GRAN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan ID: E-232
Endring av reguleringsplan for Stensrudhavna, vedtatt 16.11.2005.

Bestemmelsene er datert:	10.02.2014	Revidert:	28.03.2014/01.09.2014
		Sist revidert :	25.09.2014

Plankart er datert:	10.02.2014	Sist revidert :	01.09.2014
---------------------	------------	-----------------	------------

Kommunestyrets vedtak:	25.09.2014	Behandling / saknr.	85/14
------------------------	------------	---------------------	-------

Kommunestyrets vedtak bekreftes:

ordfører

1 HENVISNING TIL ANNEN LOV

Lov om kulturminner

Automatisk fredede kulturminner skal behandles etter Lov om kulturminner, kap II. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes samferdsel, miljø og plan v. kulturminneavdelingen, Oppland fylkeskommune, jf lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor planens begrensning som vist på plankart datert 10.02.2014.

3 AREALFORMÅL

Området er regulert til følgende formål, jf Pbl § 12-5:

Bebyggelse og anlegg Boligbebyggelse, B Frittliggende småhusbebyggelse, BF Konsentrert småhusbebyggelse, BKS	§ 12-5 2.ledd nr.1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Kjøreveg, KV Veg, V Gang/sykkelveg, GS Gangveg, GG Annen veggrunn – grøntareal, AVG	§ 12-5 2.ledd nr.2
Grønnstruktur Friområde, FO	§ 12-5 2.ledd nr.3
Landbruk-, natur- og friluftsområder samt reindrift Landbruksformål, L	§ 12-5 2.ledd nr.5
Sikringssoner Frisikt	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a
Faresone Flomfare	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a
Sone med særlige angitte hensyn Bevaring av kulturmiljø	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

- 4.1.1 Før tomten i BF7 bebygges, skal området innenfor FO2 som ligger som et søkk i terrenget øst for ballsletta, fylles opp og arronderes slik at området er opparbeidet som lekeareal. Området som fylles opp ligger sør for bekken og oppfyllingen skal ikke komme i berøring med bekken. Sandkasse og huskestativ skal plasseres på området.
- 4.1.2 Før tomten i BF7 kan bebygges, skal forhold for å ivareta flomsikring av bekken i område FO1 være avklart i samsvar med reguleringsbestemmelsernes pkt. 10.1.1.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

- Fellesbestemmelser.
- 5.1.1 Før utbygging kan finne sted skal det for alle byggeområder foreligge en situasjonsplan i målestokk 1:500 for den aktuelle eiendom som viser hvordan området skal opparbeides, planeres og utnyttes i henhold til reguleringsplanens bestemmelser.
- 5.1.2 Situasjonsplanen skal vise: - Boligenes utforming og plassering, atkomst, garasje/carport, biloppstillings-plasser, boder, gjerder og eventuelle støttemurer, terrengprofil med høydefastsettelse av 1.etasje på bolig, trafikkarealer og utomhusanlegg, samt plassering og høyde på tilgrensende bebyggelse på naboeiendom. Topp grunnmur skal ligge minimum 0,5 meter over bekken som renner gjennom området.
- 5.1.3 Bygningene skal tilpasses terreng og omkringliggende bebyggelse.
- 5.1.4 Det skal legges vekt på helhetlig estetisk utforming innenfor de enkelte delområder.
- 5.1.5 Takform og fargevalg på bolig og garasje innenfor samme eiendom bør være den samme.
- 5.1.6 Maksimal mønehøyde er 9,0 meter for bolig og 6,5 meter for frittstående garasje.
- 5.1.7 På ny tomt i BF7 skal maksimal mønehøyde være 7,0 meter for bolig og 5,0 meter for garasje.
- 5.1.8 Takvinkel skal være mellom 22º og 40º. Bygningene skal ha tradisjonelt saltak uten valm eller vipp.
- 5.1.9 Ved ekstra leilighet i enebolig skal det anlegges ytterligere 1 parkeringsplass. Innenfor % BYA skal det medregnes minst 25 kvm garasje/ utebod, selv om dette ikke inngår i byggesøknad.
- 5.1.10 Carport/ garasje tillates bygd i tomtegrensen.
- 5.1.11 Områdets særpreg med mange store fine bjørketrær skal tas vare på i størst mulig grad.

5.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 og BF2).

- 5.2.1 I området kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.
- 5.2.2 Biloppstillingsplasser: 2 plasser pr. boenhet.
- 5.2.3 Maksimum tillatt bebygd areal: % BYA = 25 %

5.3 Frittliggende småhusbebyggelse (BF3, BF4, BF5, BF6 og BF7)

- 5.3.1 I området kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.
- 5.3.2 Biloppstillingsplasser: 2 plasser pr. boenhet.
- 5.3.3 Maksimum tillatt bebygd areal: % BYA = 28 %

5.4 **Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)**

- 5.4.1 I området tillates konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 5.4.2 Biloppstillingsplasser: 1,5 plass pr. boenhet.
- 5.4.3 Maksimum tillatt bebygd areal: % BYA = 35 %

6 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

6.1 **Fellesbestemmelser**

- 6.1.1 Ved kryssing av vassdrag skal stikkrenner dimensjoneres for 200-års flom og for et klimapåslag på 20 %.

6.2 **Kjøreveg (KV)**

- 6.2.1 Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet. Mindre justeringer tillates. Kjøreveg er offentlig veg

6.3 **Veg (V1, V2, V3)**

- 6.3.1 Veger skal opparbeides som vist på plankartet. Mindre justeringer tillates. V2-3 er private veger.

6.4 **Gang/sykkelveg (GS1)**

- 6.4.1 Gang/sykkelveger skal opparbeides som vist på plankartet. Mindre justeringer tillates.

6.5 **Gangveg (GG1)**

- 6.5.1 Gangveger skal opparbeides som vist på plankartet. Mindre justeringer tillates.

6.6 **Annen veggrunn- grøntareal (AVG1, AVG2, AVG3, AVG4)**

- 6.6.1 Annen veggrunn skal sikre arealer til vegformål. Alle sideinngrep skal istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon.

7 **GRØNNSTRUKTUR**

7.1 **Friområde (FO1 og FO2)**

- 7.1.1 Friområdene kan benyttes til ballplass, skilek, og fri lek i skogområdene. Enkle tur/ gangveger kan opparbeides med maksimalt 3,0m bredde.

8 **LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT**

8.1 **Landbruk**

- 8.1.1 Landbruksområdene skal opprettholdes med dagens bruk. Fra ballplassen i friområde FO2 kan det opparbeides enkel turveg/gangsti langs hovedkloakkledningen ned til Storlinna.

9 **SIKRINGSSONE**

9.1 **Frisikt**

I frisikt er det ikke tillatt med sikthinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

10 **FARESONE**

10.1 **Flomfare**

- 10.1.1 Innenfor hensynssone H32 0_1 i Friområde FO1 skal det i.f.m. søknad om tiltak på område BF7, medfølge dokumentasjon for erosjonssikring av bekken for en 200-årsflom med 20 % klimapåslag. Erosjonssikring skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse. Grunneier og/eller tiltakshaver på BF7 er ansvarlig for at erosjonssikring blir gjennomført.

Det tillates ikke bygging eller andre inngrep enn erosjonssikring innenfor hensynssone H320_1. Det vises til COWI sin rapport av august 2014 vedr. hydrauliske vurderinger for Rognstad og Stensrudhavna.
- 10.1.2 Innenfor hensynssone H32 0_1 i Friområde FO2 skal vegetasjonen bevares og det skal ikke bygges eller foretas andre typer terrenginngrep innenfor hensynssonen.

11 **SONE MED SÆRLIGE ANGITTE HENSYN**

11.1 **Hensyn bevaring av bygninger**

- 11.1.1 Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet må ikke rives.
- 11.1.2 Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.
- 11.1.3 Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at størrelse, takform, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk blir opprettholdt eller mest mulig tilbakeført.
- 11.1.4 Det tillates oppsatt nye bygninger, eksempelvis tilbygg til bolig, garasje eller uthus, med maks mønehøyde og gesimshøyde som dagens bebyggelse, og med samme takform, takvinkel og vindusutforming.
- 11.1.5 Tilbygg til bolighus kan maksimum utgjøre 65 % av de eksisterende boligens bebygde areal. Tilbygg kan ikke bygges i direkte lengderetning.
- 11.1.6 Materialbruk i nye bygninger skal være i tre og fargebruk skal være tilpasset dagens farger.
- 11.1.7 Før det kan gis tillatelse til tilbygg, nye bygninger eller omfattende istandsettelse skal det foreligge uttalelse fra Fylkeskonservatoren.
- 11.1.8 Husmannsplassen skal bestå som egen enhet, den tillates ikke delt.
- 11.1.9 Eiendommen skal ha vegrett fra Dales veg, ved bruk av eksisterende veg gjennom landbruksområdet.

Samsvarserklæring
Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen



Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Ainstall AS
Kontaktperson:	Petter Dahl
Adresse:	Sørvangsbakken 29
Postnr/Sted:	2770 Jaren
Telefon:	
E-post:	petter@ainstall.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Kristian Helland
Kontaktperson:	
Adresse:	Stensrudhavna 46
Postnr/Sted:	2760 BRANDBU
Telefon:	
E-post:	hellkri@hotmail.com

Ordre	
Ordrenummer:	12579

Kunde	
Kundenummer:	16910

Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Kristian Helland		
Adresse:	Stensrudhavna 46		
Postnr/Sted	2760	BRANDBU	Boligmappe nr:

Anlegg - Kontaktperson			
☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:
Navn:	Kristian		E-post:

Anleggsbeskrivelse			
☒ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring	Måler nr:
Utført iht:	☐ NEK 400	Utg:	Type anlegg:
	☐ Annet	Beskr:	Bolighus
Arb. beskrivelse:	Installasjon i ny enebolig med utleieenhet .		

	Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekkliste og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.	

Installatørnavn for signatur	
Navn:	Petter Dahl
Dato:	26.09.2016
Signatur:	

Kommune	GRAN			MALEBREV ^X uten grensejustering med grensejustering
J.nr.				
Målebrevnummer	52/52			
Evt.midi. forretning, dato, ref nr.	28.01.2009 Nr.63868			
Målebrev over				
	GNR.	BNR.	Festenr.	Delingslovens § 4/2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det sammen gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering
Elendom	105	326		
	Bruksnavn/referanse			
	TOMT NR.23			
Areal	1322 m ²			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning				
Dato for forretningen	17.07.2009			
Rekvirent	Nicolai Stenersen			
Bestyrer	Tom Toresen			
Forretning	Kart- og delingsforretning over Tomt nr.23 gnr.105 bnr.326 (parsell av gnr.105 bnr.1).			
Underskrift				
Sted	Dato		Underskrift	Underskrift
Jaren	11.01.2010	Leikny Gammelmo 2770 JAREN	Tom Toresen	Tom Toresen
GAB		Tinglysing (jf.delingsloven § 4/2)		
Registreringsstempel		Dagbokstempel		
Påtegninger (rettelser o.l.)				
Delingen er godkjent av Rådmannen i Gran som adm.saksnr.59/08 den 23.09.2008; saksnr.08/2247.				

Gnr.	Bnr.	Festn	MÅLEBREVSKART		
105	326				
Representasjonspunkt			Jnr		
X	6698106	Y 584263	Z	0	
Koordinatsystem			Målestokk		Målebrev nr
EUREF89			1:500		
Kartblad			Areal		
			1322 m ²		

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
1	6698120,36	584288,00			Offentlig godkjent grensemerke i Jord
2	6698118,17	584276,12	12,08		Umerket i ikke spesifisert
3	6698117,61	584249,49	26,64		Umerket i ikke spesifisert
4	6698116,23	584235,38	14,17		Umerket i ikke spesifisert
5	6698112,29	584236,52	4,10		Umerket i ikke spesifisert
6	6698111,12	584232,44	4,24		Umerket i ikke spesifisert
7	6698095,01	584239,92	17,76		Offentlig godkjent grensemerke i Jord
8	6698096,85	584250,88	11,12		Umerket i ikke spesifisert
9	6698091,95	584277,59	27,15		Umerket i ikke spesifisert
10	6698091,44	584294,23	16,65		Offentlig godkjent grensemerke i Jord
			29,58		



Parsellen har følgende grenser:

Mot nord: Gnr.105 bnr.1	=4.24m
Mot vest: Gnr.105 bnr.1	=4.10m
Mot nord: Reg. veg (gnr.105 bnr.1) (14.17+26.64+12.08)	=52.89m
Mot øst: Tomt nr.24 gnr.105 bnr.327	=29.58m
Mot sør: Martegutua (16.65+27.15+11.12)	=54.92m
Mot vest: Gangsti (gnr.105 bnr.1)	=17.76m

Areal: 1322m²

Hans-Eriks bygg AS
Rækstadgutua 17
2760 BRANDBU

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00061-3	Gina Stensrud	04.07.2022

105/326 – Ferdigattest - Nybygg enebolig m/hybelleilighet

Gnr. Bnr.:	Gnr. 105 bnr. 326	
Byggested:	Stensrudhavna 46 A, 2760 Brandbu	
Tiltakshaver:	Anett Dahlstrøm og Kristian Helland	
Ansvarlig søker:	Hans-Eriks Bygg AS	
Tiltakstype:	Nybygg enebolig m/hybelleilighet	
Bygningsnr. i Matrikkelen:	300504383	
Adm. saksnr. for tillatelse:	15/01402-6	Dato: 22.06.2015
Adm. saksnr. midl. brukstillatelse:	15/01402-16	Dato: 07.09.2016

Vi viser til din søknad om ferdigattest for «nybygg enebolig m/hybelleilighet» på gnr. 105 bnr. 326, Stensrudhavna 46 A, 2760 Brandbu, mottatt 09.06.2022, med suppleringer mottatt 01.07.2022.
Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Vedtak

Du har fått ferdigattest i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Opplysningene under er fra gjennomføringsplan

Ansvar for utførelse:	Samsvarserklæring:	Påført merknad:
Walan maskin AS	08.08.16	Arbeid innenfor ansvarsretten er avsluttet
Hans-Eriks bygg AS	08.08.16	Arbeid innenfor ansvarsretten er avsluttet

Hadeland ventilasjon og montasje AS	08.08.16	Arbeid innenfor ansvarsretten er avsluttet
Rørleggerfirma Gundersen og Brokerud AS	08.08.16	Arbeid innenfor ansvarsretten er avsluttet
Ansvar for kontroll:	Kontrollerklæring:	Påført merknad:
John Magne Rikoll tømremester	22.07.16	

	Ja	Nei	Kommentarer
Fullstendig gjennomføringsplan foreligger	X		Versjon 4 - Datert 09.06.22
Det er bekreftet at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier	X		

Energiforsyning	Bygningen har elektrisitet som varmesystem
Vannforsyning	Det er tilknytning til offentlig vannverk
Avløpsløsning	Det er tilknytning til offentlig avløpsanlegg

Andre opplysninger

Hvis du ikke oppfyller vilkårene i tillatelsen, lov- eller forskriftskrav kan kommunen følge det opp som en ulovlighetssak, jf. pbl kapittel 32.

Adressemerking

Husk å merke den enkelte bygning eller eiendom med adressenummeret. Det er deres ansvar som tiltakshaver, eier og fester, jf. matrikkelforskriften § 57.

Du kan klage på vedtaket

Du må sende klagen som e-post til postmottak@gran.kommune.no eller som brev til Gran kommune, postboks 41, 2714 Jaren **senest 3 uker** etter at du mottar dette vedtaket.

Med vennlig hilsen

Gina Stensrud
saksbehandler byggesak

Karoline Unnli Mathisen
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Anett Dahlstrøm
Kristian Helland

Stensrudhavna 46A

Nabolaget Brandbu - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dvergstenkrysset	3 min
Totalt 8 ulike linjer	0.2 km
Jaren stasjon	5 min
Linje RE30, R31	3.1 km
Oslo Gardermoen	48 min

Skoler

Brandbu barneskole (1-7 kl.)	6 min
290 elever, 17 klasser	2.4 km
Moen skole (1-7 kl.)	5 min
142 elever, 10 klasser	2.8 km
Brandbu ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
228 elever, 19 klasser	1.6 km
Hadeland videregående skole	10 min
849 elever	8.2 km
Raufoss videregående skole	38 min
450 elever	41.1 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Brandbu	9 min
-------------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

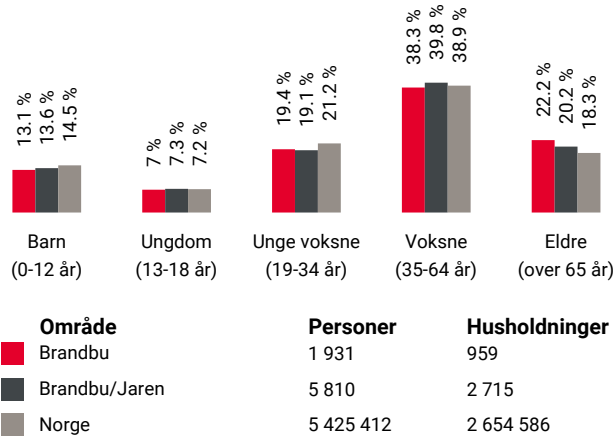


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fagerlund barnehage (0-5 år)	18 min
87 barn	1.4 km
Trulserudenga barnehage (0-5 år)	17 min
71 barn	1.5 km
Bergseng bondegårds-barnehage (1-5 ...)	6 min
36 barn	2.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Brandbu	9 min
Kiwi Brandbu	22 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået

Lite støynivå 91/100

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

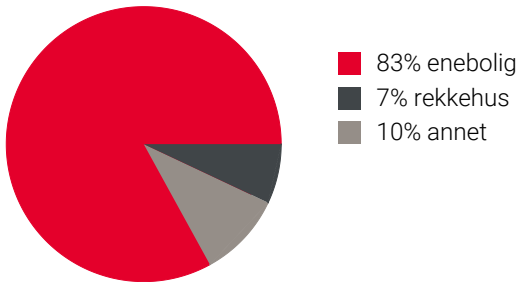
 Gateparkering

Lett 89/100

Sport

 Briskebyen ballbinge	18 min	
Ballspill	1.4 km	
 Brandbu stadion	19 min	
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.6 km	
 Avancia Sport Center Brandbu	13 min	
 Avancia Sport Center Gran	9 min	

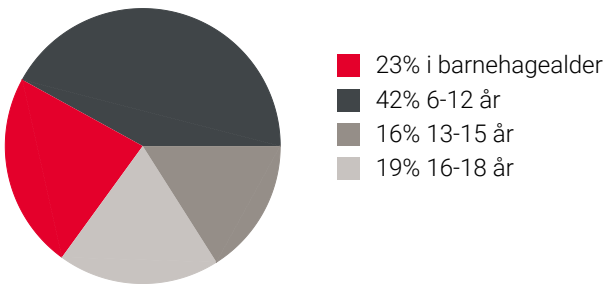
Boligmasse



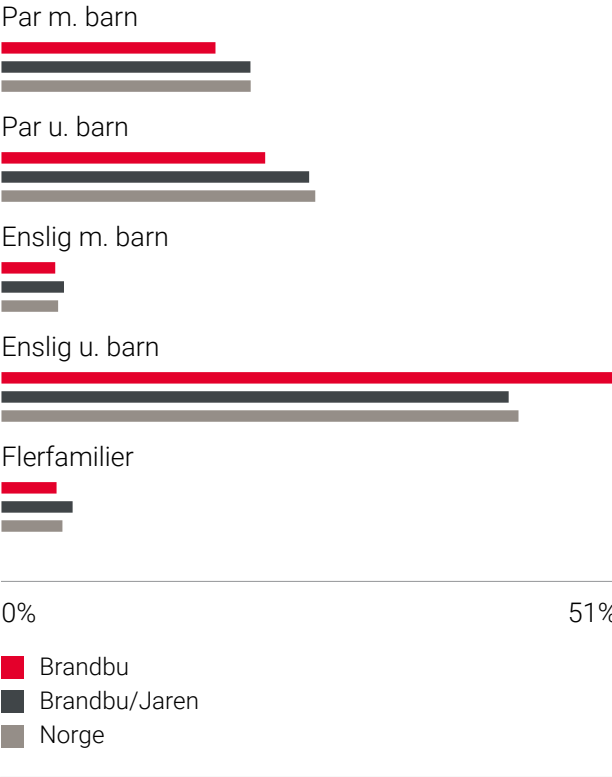
Varer/Tjenester

 Granstunet Kjøpesenter	9 min	
 Apotek 1 Brandbu	20 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

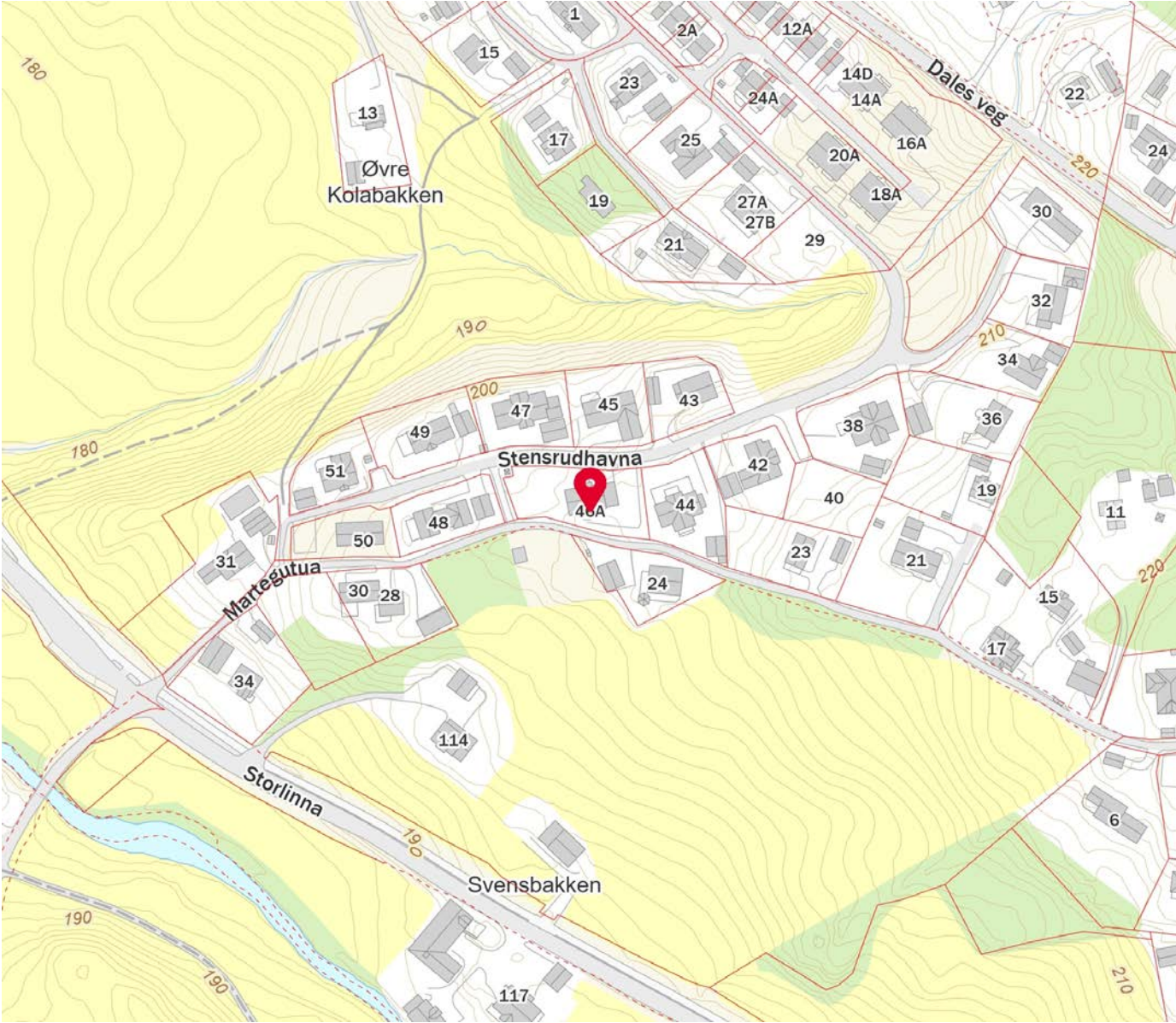
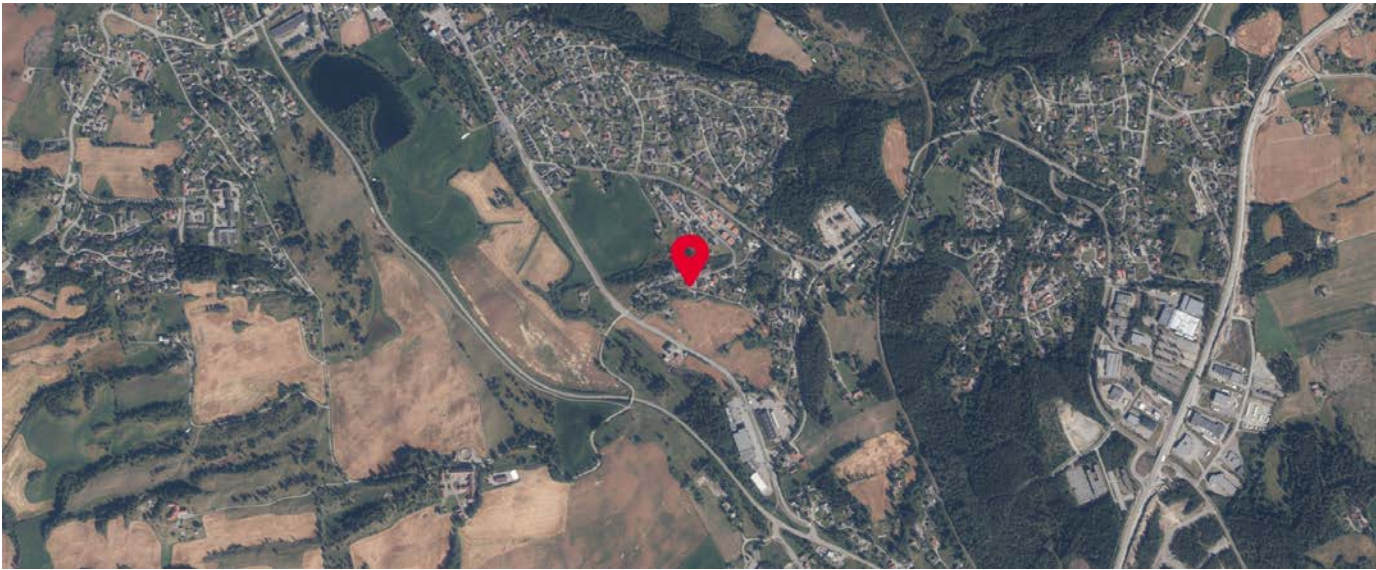


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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.



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**

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 rabattert 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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 3 200/3 600/3 500 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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 eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Stensrudhavna 46A/B
2760 BRANDBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm
Saksbehandler: Heidi Anett Larsen

Oppdragsnummer: 1204230151

Telefon: 988 49 800
E-post: Heidi.anett.larsen@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: 06.09.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon