

aktiv.



Sangsvanelia 43, 2032 MAURA

**Nyere og moderne bolig fra 2018.
Populær og barnevennlig
beliggenhet. Solrikt. Flott utsikt.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 990 000,-
Omkostn.:	Kr 125 990,-
Total ink omk.:	Kr 5 115 990,-
Selger:	Sangsvanelia 37-45 AS
Salgsobjekt:	Rekkehus
Eierform:	Eierseksjon (under seksjonering)
Byggeår:	2018
BRA-i/BRA Total	139/144 kvm
Tomtstr.:	1782 m ²
Soverom:	4
Antall rom:	6
Gnr./bnr.	Gnr. 131, bnr. 193
Oppdragsnr.:	1206240079

Nyere og moderne bolig fra 2018. Populær og barnevennlig beliggenhet. Solrikt. Flott utsikt.

Velkommen til Sangsvanelia 43, et nyere rekkehus fra 2018 med flotte uteområder og carport. Fantastisk beliggenhet med naturen rett utenfor døren. Flott utsikt.

Kvaliteter

- Rekkehus fra 2018
- Utbredt bruk av vedlikeholdsfritt materiell utvendig
- Gjennomgående standard
- Peisovn
- Barnevennlige omgivelser med nærhet til skole og barnehage
- Stor todelt stue med åpen kjøkkenløsning og adgang til terrasse samt balkong
- Flere solfylte uteplasser, der både morgen og kveldssol kan nytes
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- To flislagte badrom
- Fire gode soverom
- Carport og utvendig sportsbod
- Rikelig med oppbevaringsplass



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	69
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 144 m²

TBA: 119 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m² Entré, gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, innredet rom, bad og innebod.

BRA-e: 5 m² Sportsbod med utvendig adkomst via carport.

2. etasje

BRA-i: 63 m² Stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 4 og bad.

3. etasje

BRA-i: 14 m² Kontor.

TBA

119 m²

1. etasje: Entréplattning og markterrasse.

2. etasje: Balkong og terrasse.

Loftetasje: Takterrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i gang i 1. etasje 2.41m. Målt takhøyde i stue 2. etasje 2.48m. Målt takhøyde på kontor i loftetasje 2.50m.

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenheten. Ett av rommene i 1. etasje tilfredsstiller ikke kravet om lysfallvinkel grunnet størrelsen på vinduet, derfor blir rommet vedsiden av soverom 3. kalt innredet rom i rapporten.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler). Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innsiden av vegg mellom bruksenhetene. Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l. Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l. i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet

Tomtetype

Felles eiet tomt

Tomtestørrelse

1782 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Relativt flat tomt med asfaltert vei inn til inngangspartier og til carport, opparbeidet gressplen med beplantning på baksiden av boligen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde i Maura med nærhet til barneskole, barnehage, bensinstasjon, matvarebutikker og diverse forretninger. Ungdomsskole og videregående skole ligger i Nannestad sentrum.

Kort vei til nærbutikkene med både Coop Extra og Rema 1000 i nærheten. Kort kjøretur til Nannestad torg med dagligvare, blomsterbutikk, frisør, apotek, vinmonopol og pizzeria. Videre er det også bibliotek, legekontor, treningssenter, idrettshall, kunstgressbane mm. i sentrum av Nannestad. Skulle man ha behov for ytterligere servicetilbud er det kun ca. 20. min. til Jessheim by med alt av bymessige fasiliteter.

Gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter med store friluftsområder rett utenfor døren. Gangavstand til Nordåsen med flotte skiløyper for både store og små. Fra boligen er det kort vei til Romeriksåsen med et av Romerikes mest varierte friluftsområder; som byr på alt fra tur- og sykkelstier, badeplasser, fiskemuligheter og skianlegg. Romeriksåsen ligger langs hele vestsiden av Nannestad kommune. Her finnes et rolig skoglandskap med bølgende åser og mange innsjøer med gode fiskevann. Nordåsen skistadion i Maura tilbyr lysløype og godt skiløypenett, og Nannestad Skisenter/Åslia for alpint og snowboard ligger kun en liten kjøretur unna.

God offentlig kommunikasjon mot Oslo Lufthavn, Jessheim, Nannestad og omegn. Videre er det gode togforbindelser fra Oslo Lufthavn til hovedstaden.

Avstander med bil:

Nannestad ca. 6 min.

Gardermoen ca. 10 min.

Jessheim ca. 20 min.

Oslo ca. 45 min.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Kjedet enebolig i ett sameiet oppført i 2018 over 3 plan. Huset har flatt yttertak antatt tekket med takmembran, støpt fundament til grunn og grunnmur i betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull etter TEK 17 krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/ balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av enebolig i sameier er det primært innvendig i eneboligen og de arealene som tilhører denne som er vurdert. Eneboligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:
Bad 2.etasje: Overflate gulv: Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

For ytterligere informasjon, se vedlagte eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte eiendommen i 2020, men har ikke bebodd eiendommen.

Selgers egenerklærings skjema ligger vedlagt.

Innhold

1.etasje: Entré, gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, innredet rom, bad og innebod

2.etasje: Stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 4 og bad

Loftetasje: Kontor

Annet: Carport og utvendig sportsbod.

Standard

1.etasje vegger: Malte huntonitplater og fliser.

1.etasje tak/himlinger: Malt gips.

1.etasje gulv: Parkett og fliser.

2.etasje vegger: Malte huntonitplater og fliser.

2.etasje tak/himlinger: Malt gips.

2.etasje gulv: Parkett og fliser.

Loftvegger: Malte huntonitplater.

Loftetak/himlinger: Malt gips.

Loftgulv: Parkett.

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.

Gardinstenger, panelovner og garderobeskap medfølger ikke handelen.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i carport.

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

94374410

Diverse

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet varmekabler på begge bad, peisovn i stue og panelovner i øvrige rom.

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt da eiendommen har vært utleid.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Info kommunale avgifter

Eiendommen er under seksjonering. Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Det er vannmåler i boligen.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen da eiendommen er under seksjonering. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 131, bruksnummer 193 i Nannestad kommune.

Eiendommen er under seksjonering. Rekkehusene får felles eiendomstomt på ca. 1 782 kvm. Rekkehusene blir seksjonert og det blir opprettet et sameie med 5 seksjoner. Tomten vil disponeres av sameiet i felleskap. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter. Kostnader til kommunaleavgifter (vei, vann, avløp, renovasjon og feiing) deles etter eierbrøk eller etter fordeling utregnet av kommunen. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/131/193:

02.07.2013 - Dokumentnr: 547852 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:131 Bnr:161

27.02.2019 - Dokumentnr: 242775 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3238 Gnr:131 Bnr:205

27.02.2019 - Dokumentnr: 242785 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3238 Gnr:131 Bnr:206

01.01.2020 - Dokumentnr: 1552561 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0238 Gnr:131 Bnr:193

10.09.2020 - Dokumentnr: 3000612 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3238 Gnr:131 Bnr:207
Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 277522 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:131 Bnr:193

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for del av kjedehus, Sangsvanelia 37-45 datert 09.07.2020.

Det foreligger godkjente bygningstegninger som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.07.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til "boligbebyggelse, nåværende" i kommuneplanens arealdel.

Reguleringskart, kommuneplankart og bestemmelser ligger vedlagt.

Byggesaker som berører eiendommen:

På nedsiden av eiendommen gnr. 131 Gnr. 205 er det planlagt oppføring av 7 enheter.
Sangsvanelia 33A-C og 35A-D.

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

125 990 (Omkostninger totalt)

136 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 115 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 126 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 129 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 125 990

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til fastpris kr 50 000,-. I tillegg kommer kr 61 000,- og utlegg kr 500,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 25 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtale. Alle priser er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

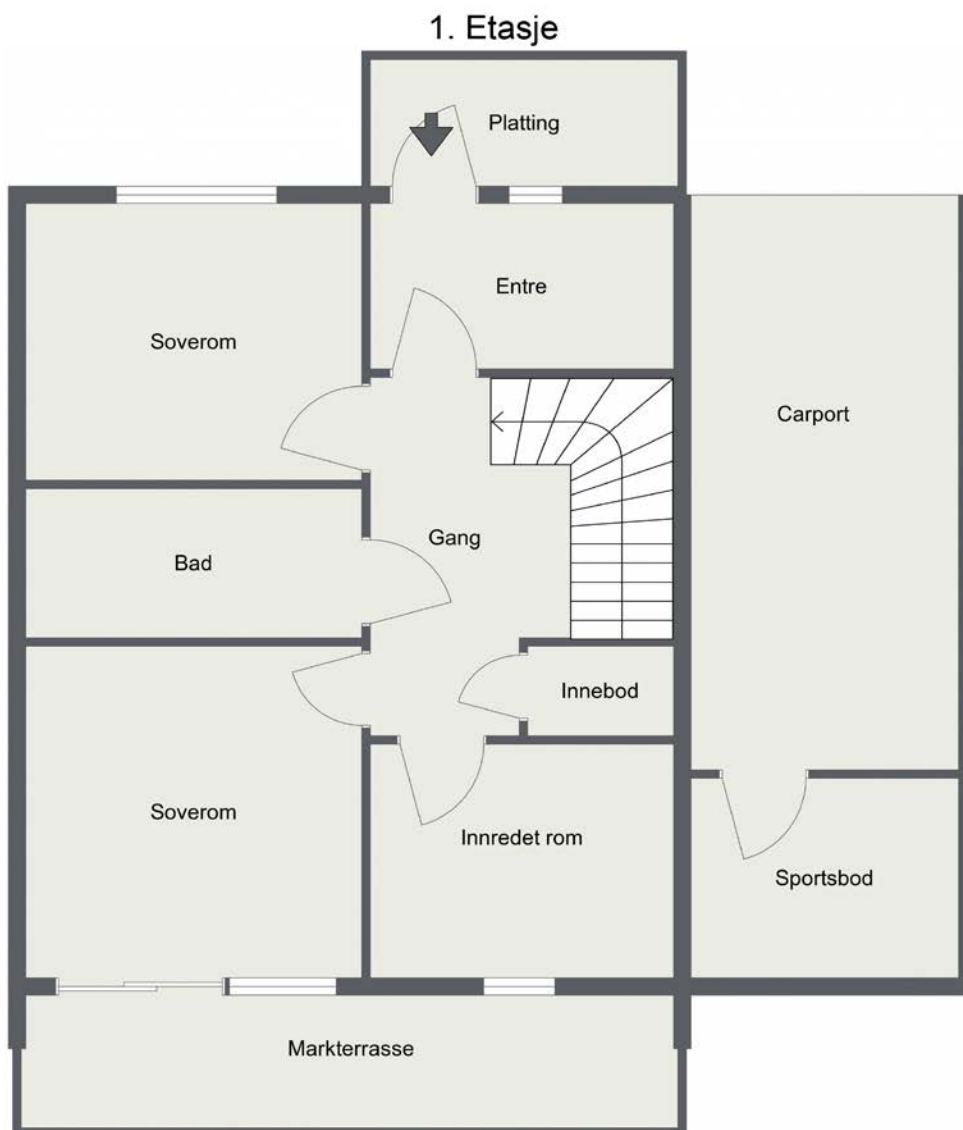
13.01.2025







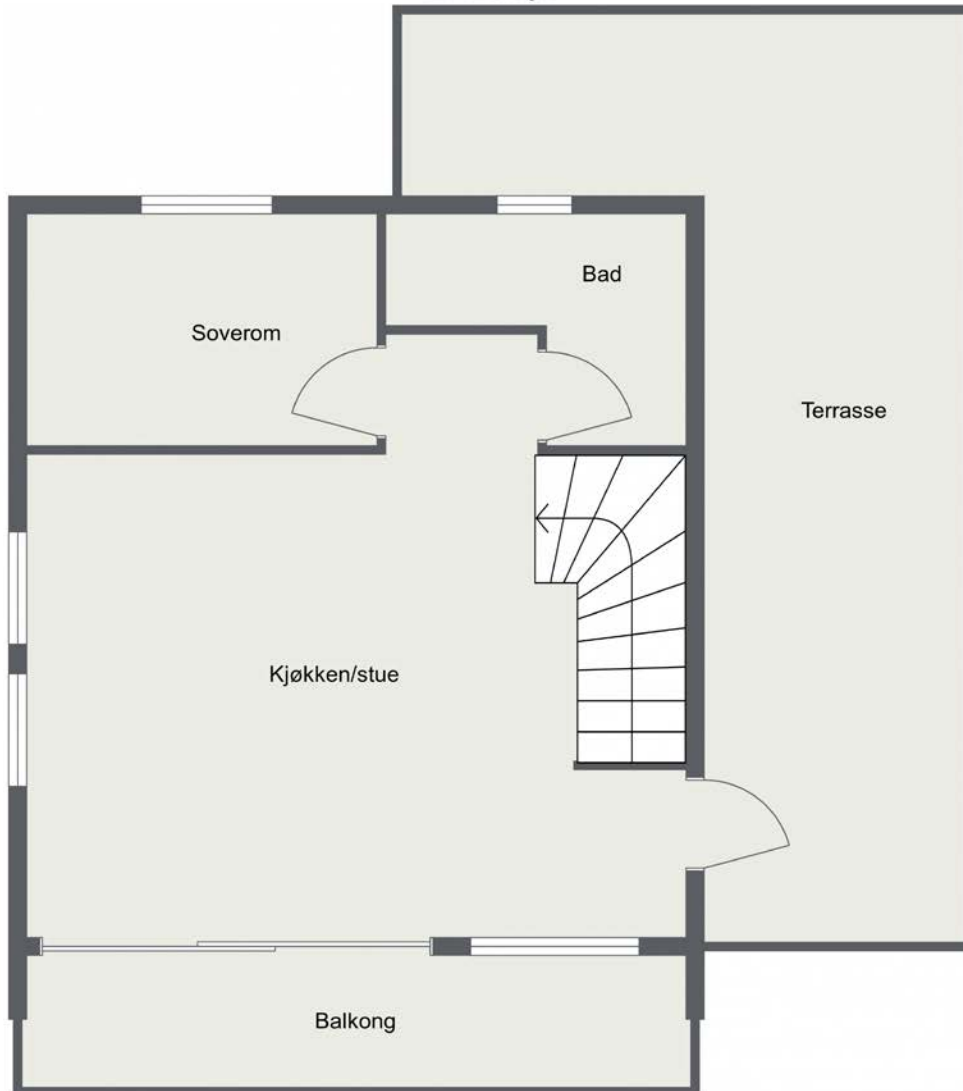




Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

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

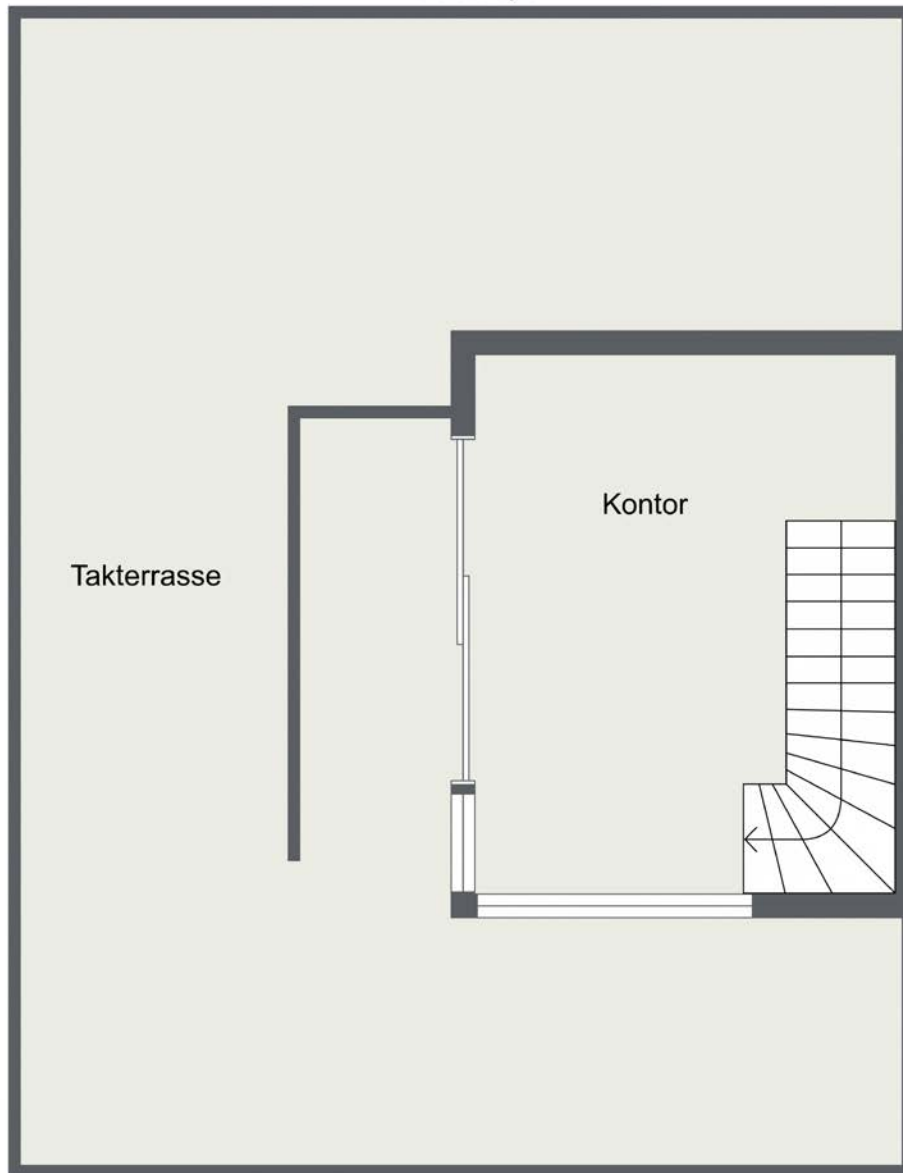
2. Etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

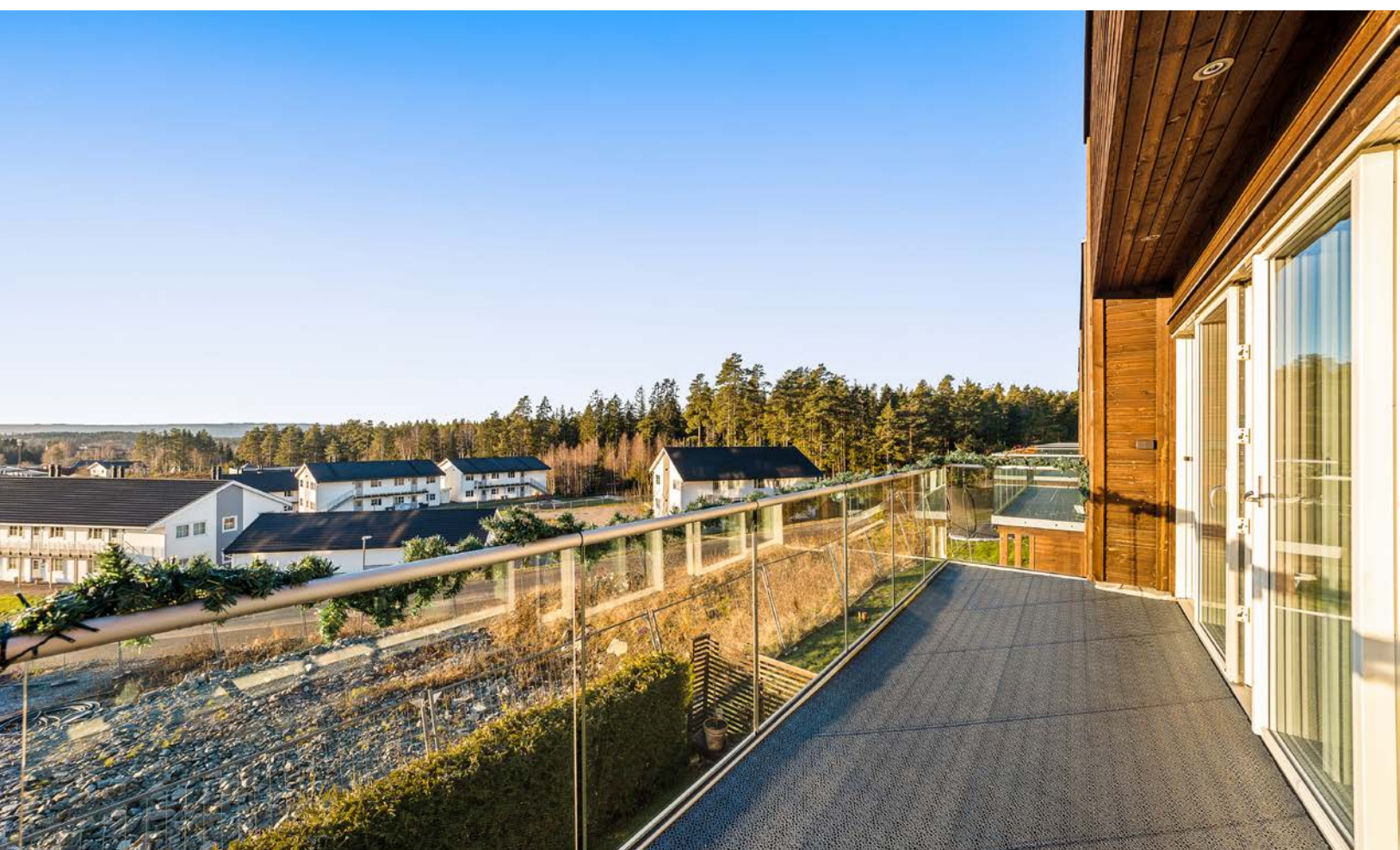
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

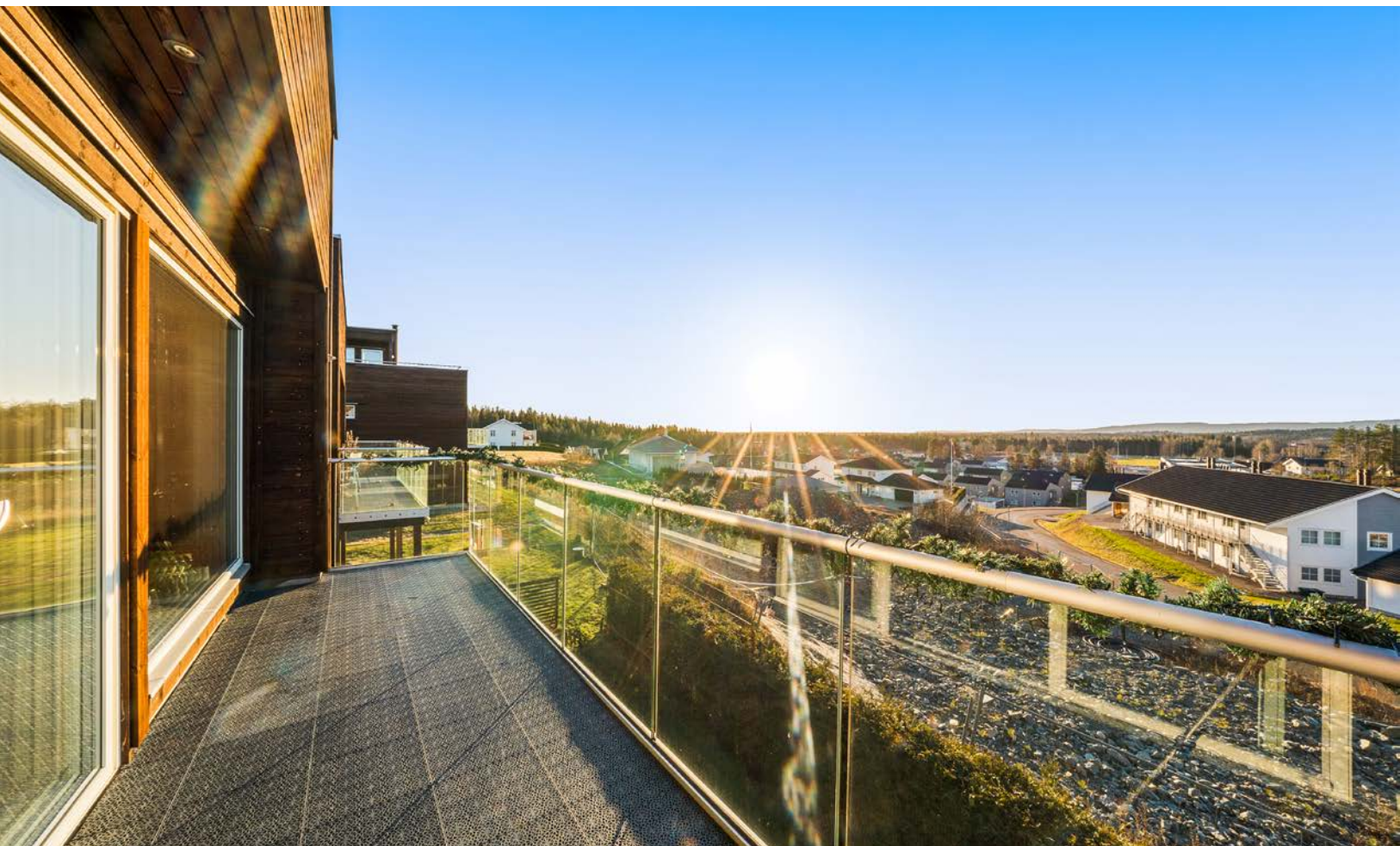
Loftetasje



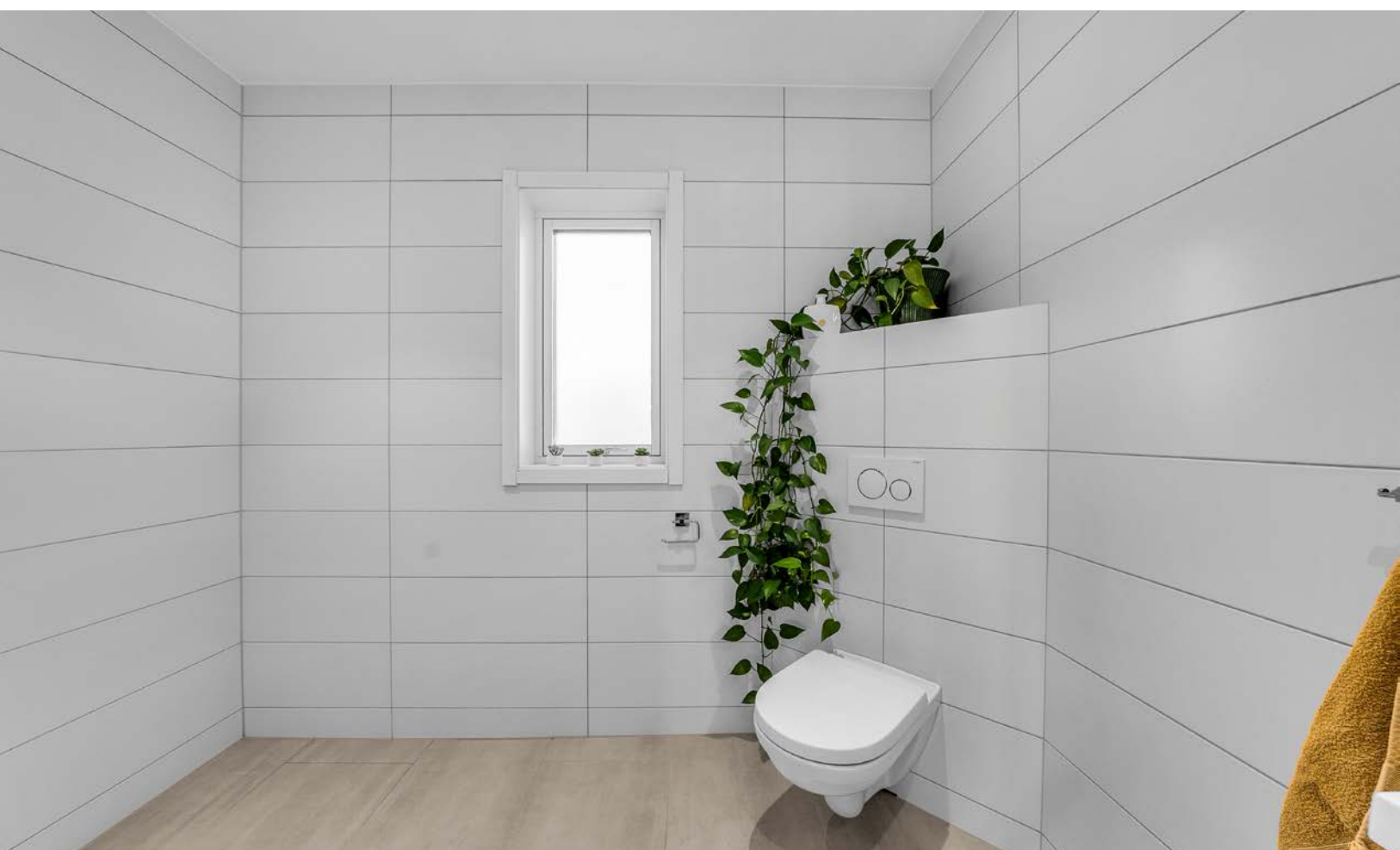
Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

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



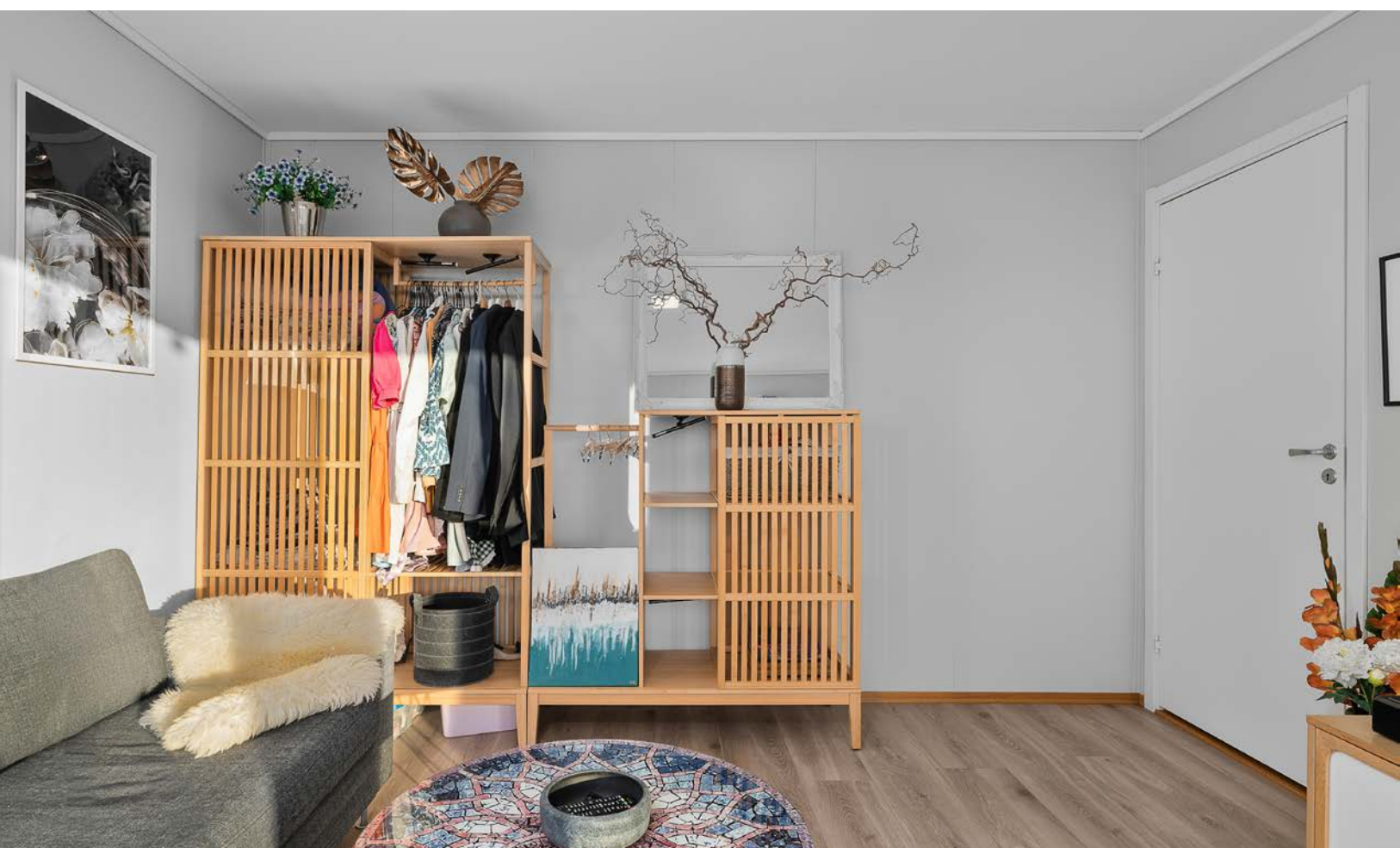


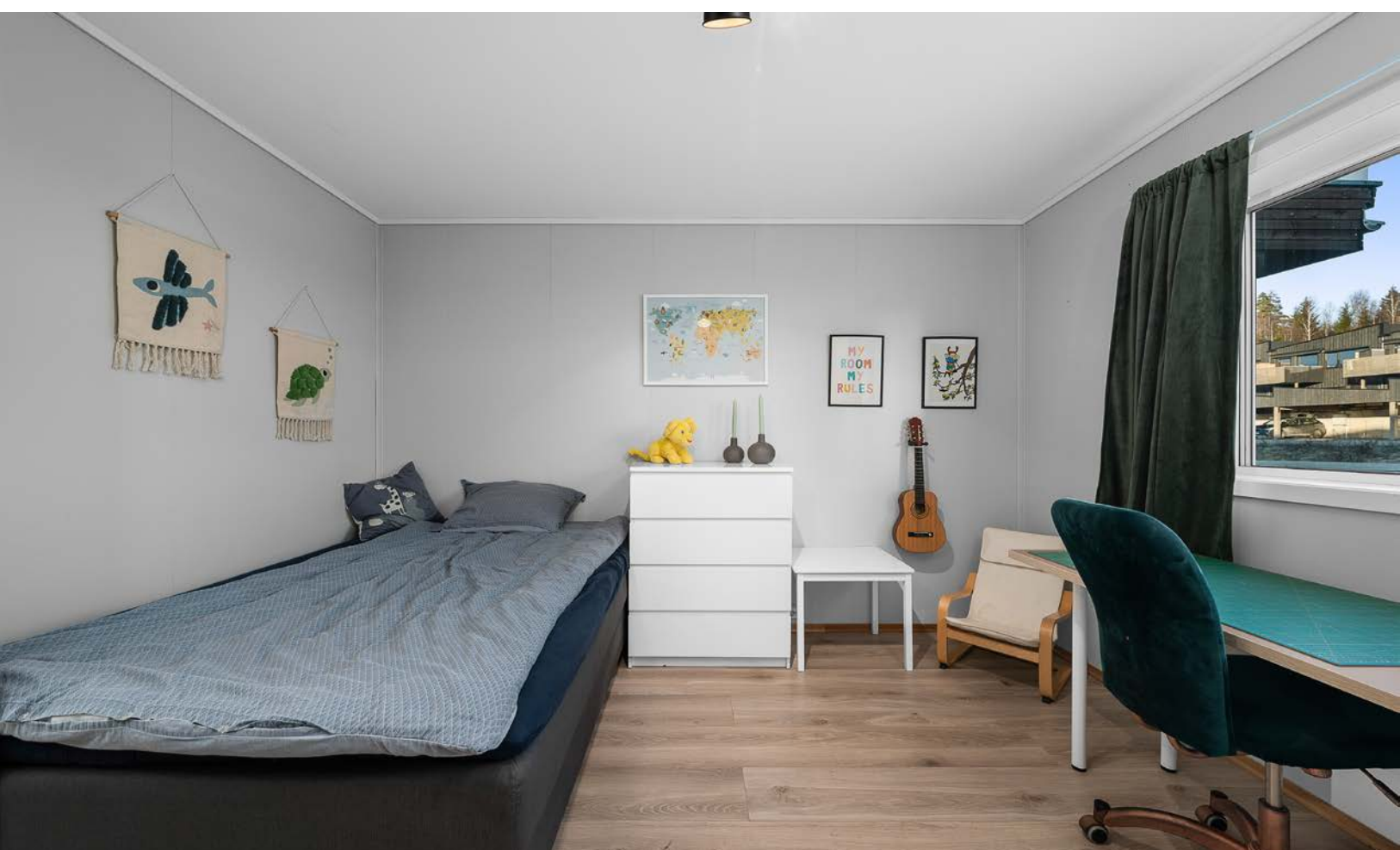


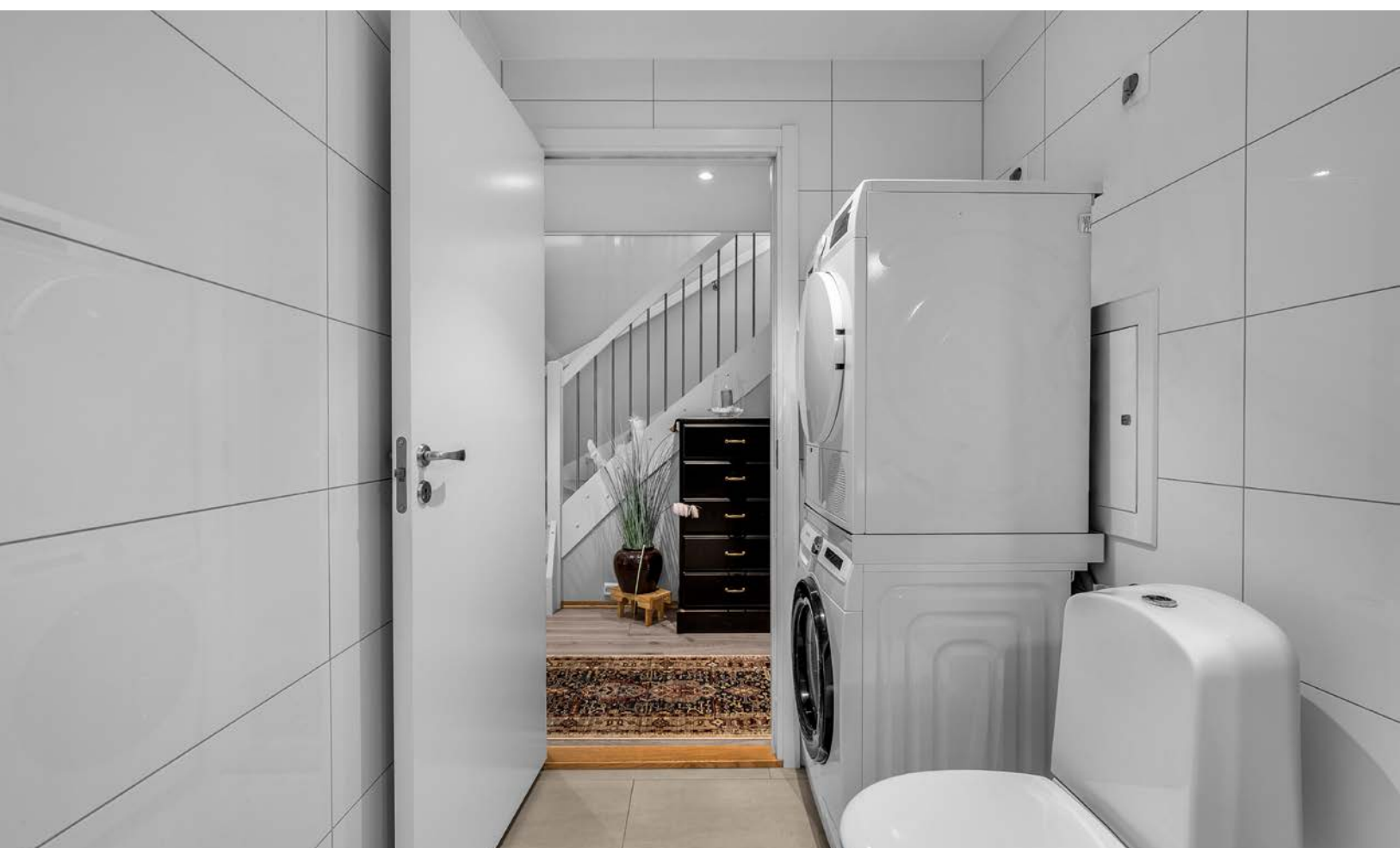




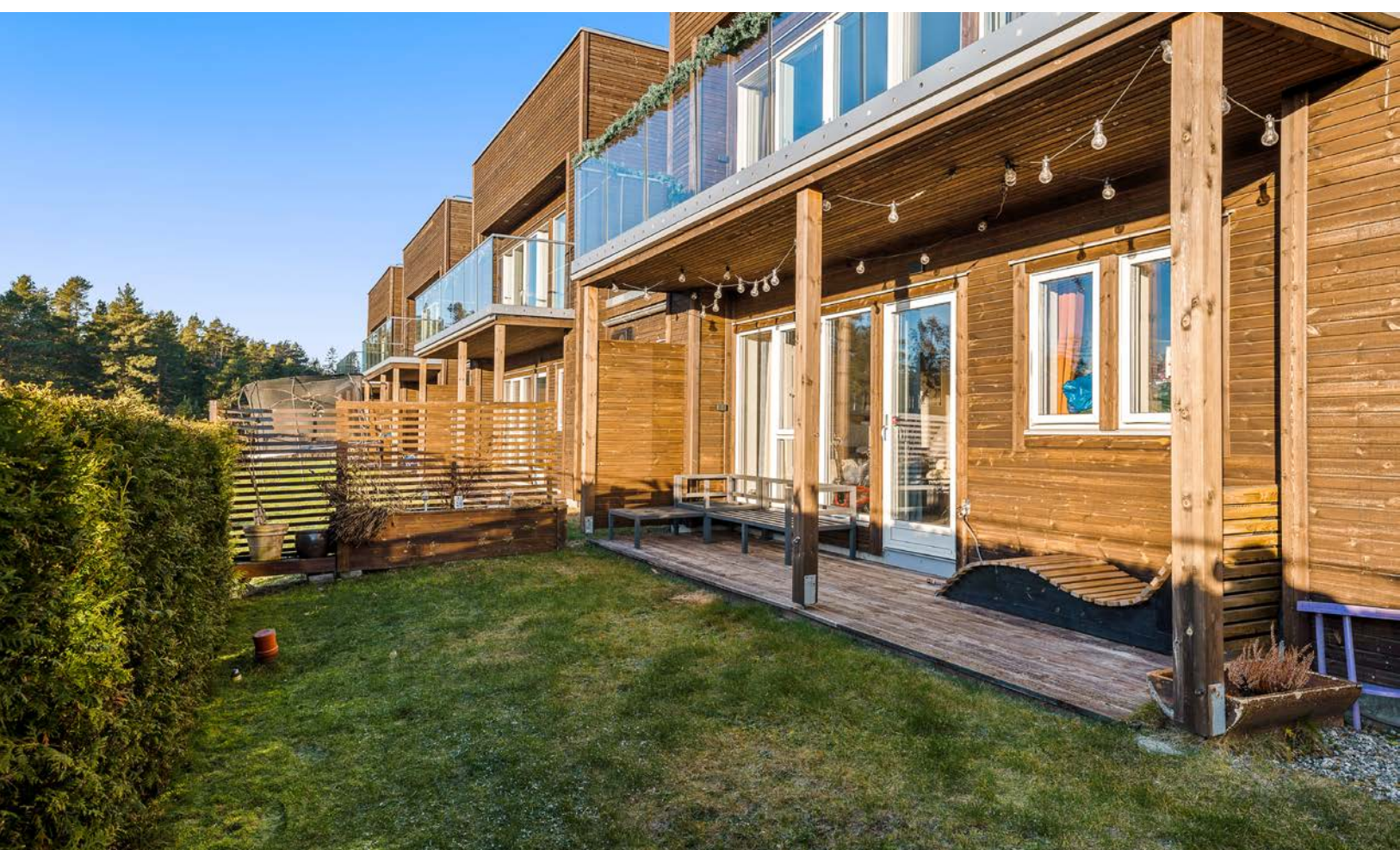


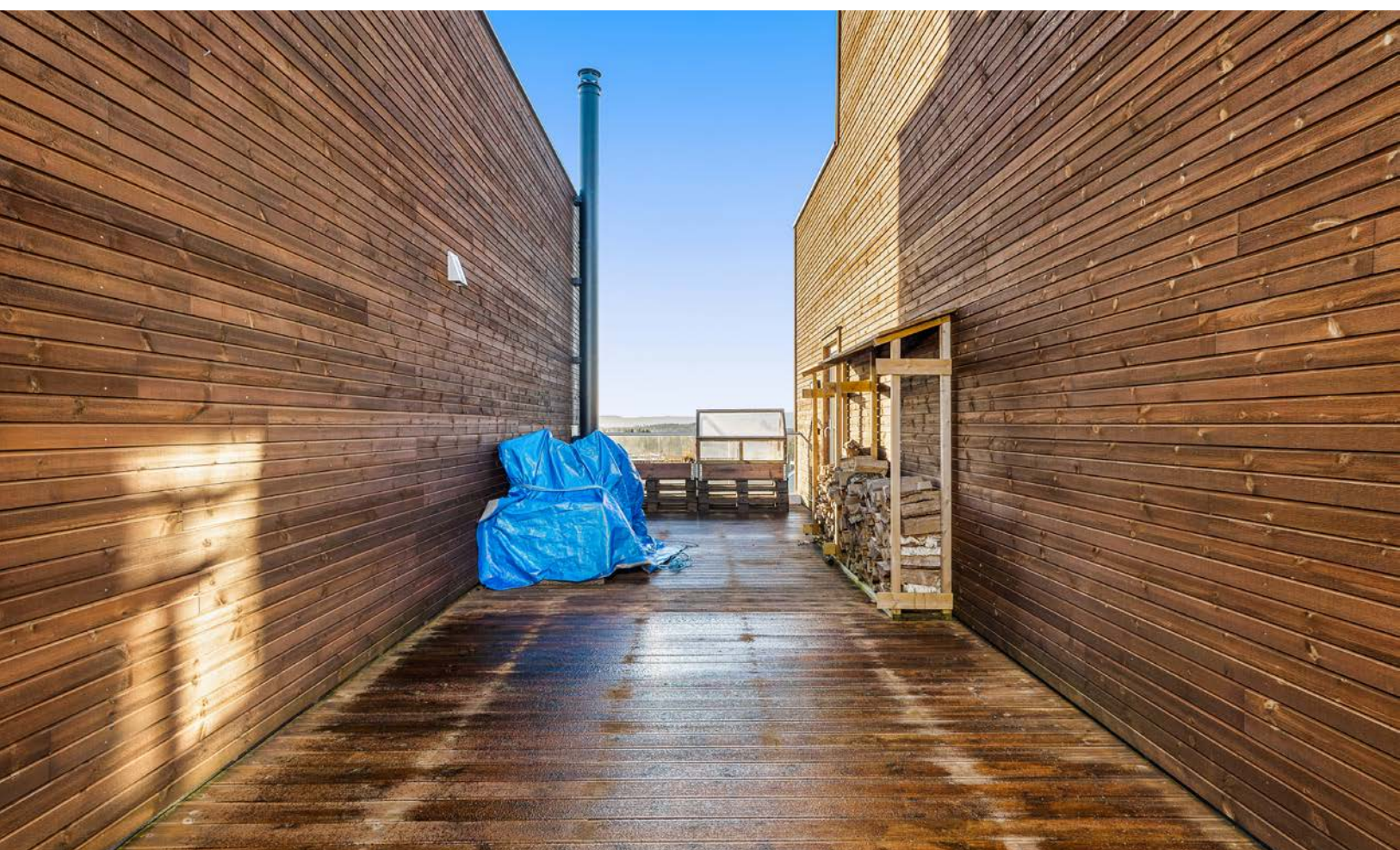








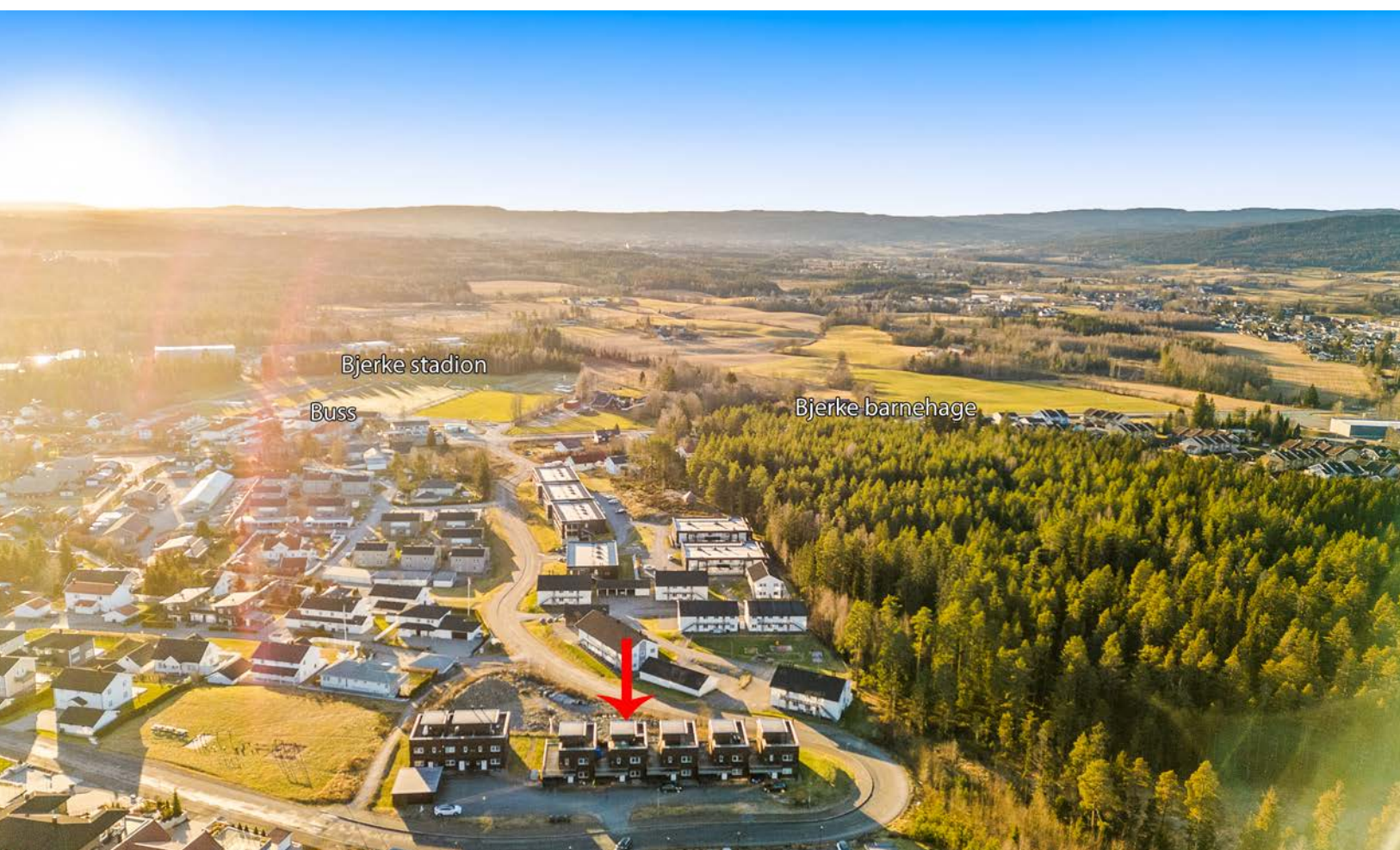














Vedlegg

Kjedet enebolig
Sangsvanelia 43
2032 Maura



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 13/12/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:131, Bnr: 193
Hjemmelshaver:	Inder Singh
Seksjonsnr:	Ikke seksjonert
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felleseie tomt 1 782 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2018

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

06.12.2024

Snø og 5 minusgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og bygningens byggeår.

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

Forutsetninger:

Grunnet snø på befaringdagen ble ikke yttertak eller utvendig terreng inspisert eller satt tilstandsgrad på, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningsfagkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

Oppdragsgiver:

Inder Singh

Tilstede under befaringen:

Leietaker: Trond Abrahamsen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med asfaltert vei inn til inngangspartier og til carport, opparbeidet gressplen med beplantning på baksiden av boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Kjedet enebolig i ett sameiet oppført i 2018 over 3 plan. Huset har flatt yttertak antatt tekket med takmembran, støpt fundament til grunn og grunnmur i betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull etter TEK 17 krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av enebolig i sameier er det primært innvending i eneboligen og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet varmekabler på begge bad, peisovn i stue og panelovner i øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 06.12.2024
- Megler (meglerpakken) 10.12.2024
- Egenerklæringsskjema (ikke fremlagt)
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigattest 09.07.2020

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

1.etasje vegger: Malte huntonitplater og fliser.

1.etasje tak/himlinger: Malt gips.

1.etasje gulv: Parkett og fliser.

2.etasje vegger: Malte huntonitplater og fliser.

2.etasje tak/himlinger: Malt gips.

2.etasje gulv: Parkett og fliser.

Loftvegger: Malte huntonitplater.

Lofttak/himlinger: Malt gips.

Loftgulv: Parkett.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré, gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, innredet rom og innebod.

2.etasje: Stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 4.

Loftetasje: Kontor.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i god stand, det er små merker etter gamle veggfeste og bilder som må forventet ut ifra bruk. Det er noen små hakk i tak/himling i gang 1.etasje. TG1

Malt tretrapp fra 1.etasje opptil 2.etasje og loftetasjen.

Trappen fremstår i grei stand, det er slitemerker på samtlige trinn og noe knirk på de nederste trinnene. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 10mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver har ikke gjort noen vesentlige endringer i boligen etter byggeår.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje	62	5		15	60	2
2.etasje	63			55	63	
Loftetasje	14			49	14	
SUM BYGNING	139	5	0	119	137	2
SUM BRA	144					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

139m².

1.etasje: Entré, gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, innredet rom, bad og innebod

2.etasje: Stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 4 og bad

Loftetasje: Kontor

BRA-e:

5m².

Sportsbod med utvendig adkomst via carport.

MERKNADER OM AREAL:

Fra og med 01.01.2024 trer ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 139m².

1.etasje: Entré, gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, innredet rom, bad og innebod.

2.etasje: Stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 4 og bad.

Loftetasje: Kontor.

BRA-e: 5m².

Sportsbod med utvendig adkomst via carport.

BRA-b: Om2.

Sum BRA: 144m².

Sportsbod med utvendig adkomst via carport.

1.etasje: Entré, gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, innredet rom, bad og innebod.

2.etasje: Stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 4 og bad.

Loftetasje: Kontor.

TBA: 119m².

1.etasje: Entréplattning og markterrasse.

2.etasje: Balkong og terrasse.

Loftetasje: Takterrasse.

P-rom: 137m².

1.etasje: Entré, gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, innredet rom og bad.

2.etasje: Stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 4 og bad.

Loftetasje: Kontor.

S-rom: 2m².

1.etasje: Innebod.

Målt takhøyde i gang i 1.etasje 2.41m.

Målt takhøyde i stue 2.etasje 2.48m.

Målt takhøyde på kontor i loftetasje 2.50m.

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenheten.

Ett av rommene i 1.etasje tilfredsstiller ikke kravet om lysfallvinkel grunnet størrelsen på vinduet, derfor blir rommet vedsiden av soverom 3. kalt innredet rom i rapporten.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

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

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

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

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

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

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

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

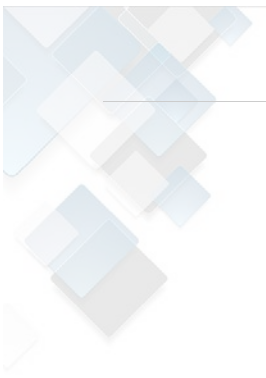
GARASJE / UTHUS:

Parkering i carport.

Carport er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

Sportsbod med utvendig adkomst via carport.

Sportsbod er sameiets felle bygningsmasse og vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU



BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

13/12/2024



August Magnus

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur i betong fra byggeår.

Grunnmur fremstår i normalt god stand, uten noe synlige avvik. TG1

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

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

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

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

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen. Det var ikke mulig å inspisere utvendig terreng tilstrekkelig grunnet snø på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

2. Yttervegger**TG iu** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 2018 antatt isolert med mineralull.

På befaringen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Det er luftespalte i underkant av kledningen.

Det er fuktmerker på ytterkledningen under utluftingen fra bad i 2. etasje. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Ytterkledningen har behov for vask og behandling i nær fremtid.

Ytterkledning er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

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

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

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2017.

Balkong- og terrassedører med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2017.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkong og terrassedør i boligen, Ingen avvik. TG1

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Det er små merker og noen hakk i karm og gerikter i loftetasjen og i 2.etasje. TG2

Ytterdør med malte trerammer antatt produsert i 2017.

Innvendige hvitmalte profilerte dører antatt produsert i 2017.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, ingen funksjonsavvik. TG1

Det er en løstsittende gerikt over dør til soverom 3 i 1.etasje. TG2

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

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

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

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

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

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



4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Flatt yttertak antatt tekket med takmembran fra byggeår.

Grunnet snø på befaringsdagen ble ikke yttertak inspisert eller satt tilstandgrad på, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 2018.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger.

Yttertak og takrenner er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år

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

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

Boligen har flatt tak.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Flatt yttertak antatt tekket med takmembran og undertak antatt i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og innvendig i loftetasjen.

I.h.t NS 3600 da det blir satt tilstandgrad TGIU på yttertak skal det ikke settes tilstandsgrad på undertak. TGIU

Da undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, men fra loftetasjen fremstår undertaket i god stand uten noen synlige avvik.

Skorstein i metall fra byggeår. TGIU

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført feiing av skorstein, men skorstein fremstår i god stand.

Peisovn i stue 2.etasje. TGIU

Peisovnen fremstår i god stand.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen. Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år

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

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Loftetasje: Kontor.

Loftetasjen fremstår i normalt god stand. TG1

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

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA: 119m².

- Entréplattning på 5m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord i kompositt på bjelkelag
- Markterrasse på 10m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord i kompositt på bjelkelag.

- Balkong på 11m² med adkomst via stue i 2.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord antatt i kompositt på bjelkelag og metall og glass rekkverk med rekkverkshøyde på 1m.
- Terrasse på 44m² med adkomst via stue i 2.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord antatt i kompositt på bjelkelag og metall og glass rekkverk med rekkverkshøyde på 1m.

- Takterrasse på 49m² med adkomst via kontor i loftetasjen oppført i trekonstruksjon med terrassebord antatt i kompositt på bjelkelag og metall og glass rekkverk med rekkverkshøyde på 1m.
- Det gjøres oppmerksom på at rekkverkshøyde fra over 5m fra bakplan er kravet 1.10m, rekkverkshøyden på takterrassen er derfor ikke tilstrekkelig høyt.

Balkonger og terrasser er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

Grunnet snø på befaringsdagen ble terrassedekke ikke tilstrekkelig inspisert, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

Se leverandørens nettsider for anbefalinger og levetid for materialer i kompositt.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG I 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2018 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte fronter.
- Vegghengt speil med lys.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

Vegger, innredning og tak/himling fremstå i god stand og godt vedlikeholdt. TG1

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

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

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

7.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2018.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
Gulvfliser fremstår i god stand uten noen vesentlige avvik. TG1

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

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2018
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom 3) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

7.2 Bad 2.etasje

7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2018 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte fronter.
- Vegghengt speil med lys.
- WC med innbygd sisterner.

Vegger, innredning og tak/himling fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. TG1

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

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

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

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2018.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG2 Det ble målt til 20mm fra terskel til toppen av slukrist, kravet er 25mm.

Gulvfliser fremstår i god stand uten noen vesentlige avvik.

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



TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

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

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malte huntonittplater. Glassplater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2018 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitvarer: Stekeovn, induksjonskokeplade, oppvaskmaskin og kombi kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Komfyrvakt.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.

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

Hvitvarer er ikke funksjonstestet. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Vegger, innredning, gulv og tak/himling fremstår i normalt god stand, det er sprekk i fuge mellom tak/himling og overskap. TG1

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

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

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

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

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

10. VVS

TG iu 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.
- WC med innbygd sisterner på bad i 2.etasje og WC på sokkel på bad i 1.etasje.
- Sluk i gulv på begge bad.
- Stoppekransen plassert under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på bad i 1.etasje.
- Rørstokkskap plassert på vegg i bad 1.etasje.
- Utekransen. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1 Rørstokkskapet ble ikke inspisert, grunnet vanskelig tilkomst på befaringsdagen. Se vedlagt bilde. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Kunne ikke påvise tilkomst til stakeluke, ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

Det er ingen synlig veggspalte på innebygde sisterner på Wc i 2.etasje.

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

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

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

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



TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra antatt 2017/2018
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert i innebod under trapp i 1.etasje.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, ingen synlig waterguard koblet til vannrørtilkoblingen.

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2017/2018

Eneboligen blir oppvarmet varmekabler på begge bad, peisovn i stue og panelovner i øvrige rom.

Panelovner, varmekabler og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid
 Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG iu 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2017/2018
Det var sist inspisert i ukjent år
Det var rengjort i ukjent år
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fordelingsskap plassert i sportsbod.

Anlegget er kun visuelt inspisert og ikke funksjonstestet. Det var ikke mulighet å inspisere fordelingskap uten å gjøre destruktive inngrep. Det anbefales det å gjøre ytterligere undersøkelser av fordelingskapet. TGIU
Det anbefales å rense avtrekkskanaler før ett eierskifte.

Generelt:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i antatt 2017/2018

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i innebod under trapp i 1.etasje.

Automatsikringer med jordfeilbryter.

14 fordelingskurser.

Det er ikke fremlegger samsvarserklæring på utførte el-arbeider i boligen.

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

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke seksjonering av eneboligen i dag, seksjonering er under utarbeidelse.

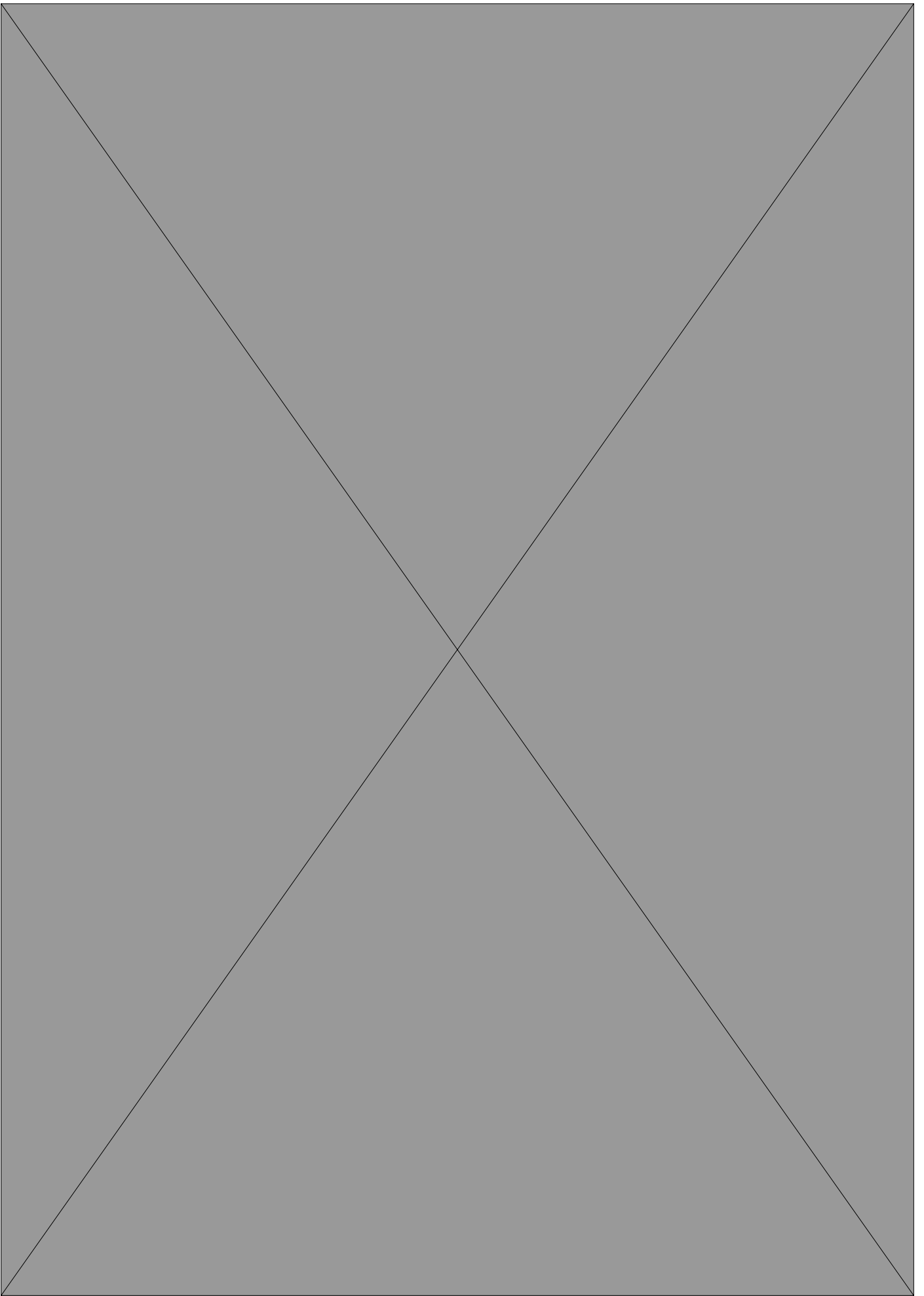
ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

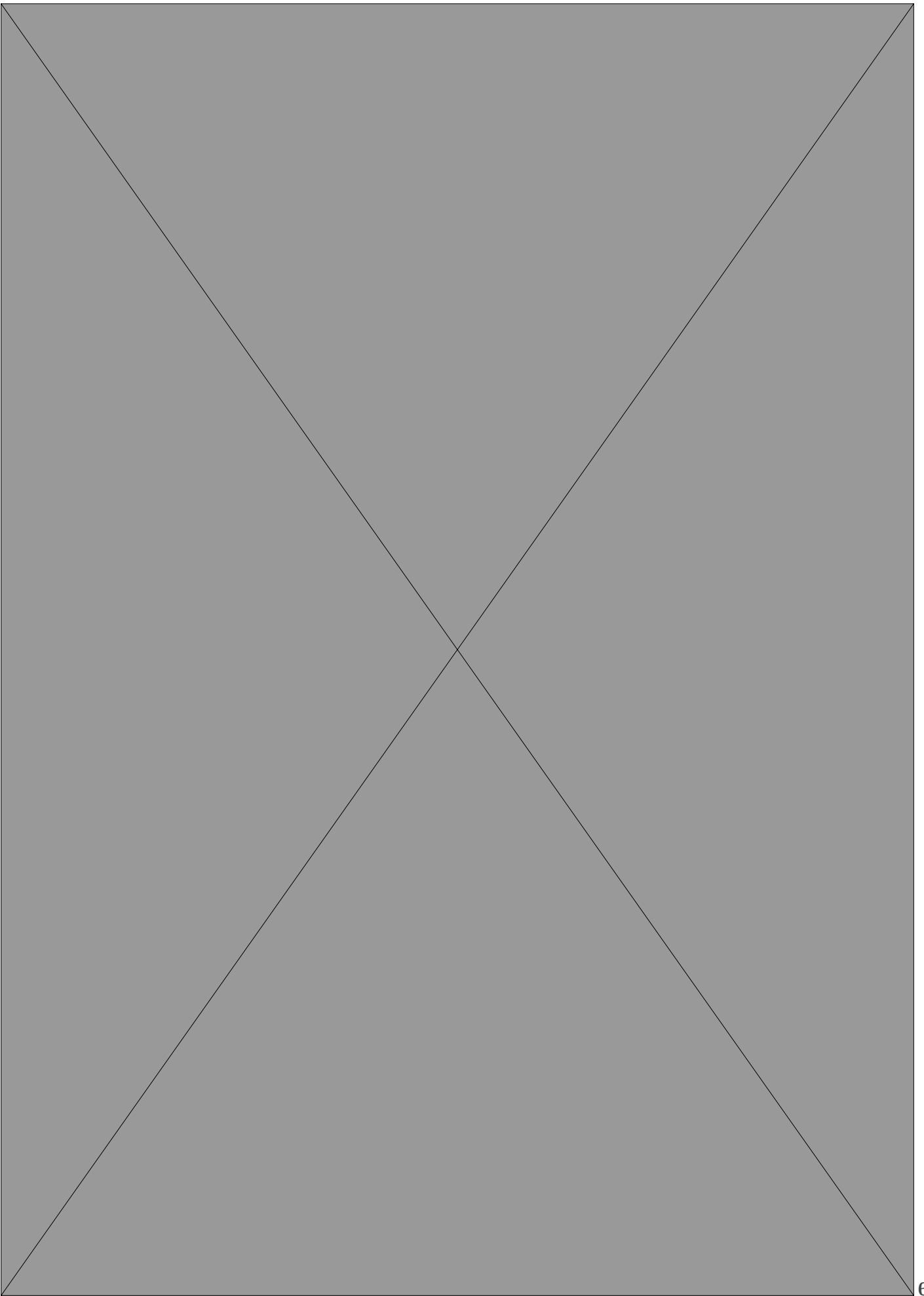
Se punkter i rapporten.

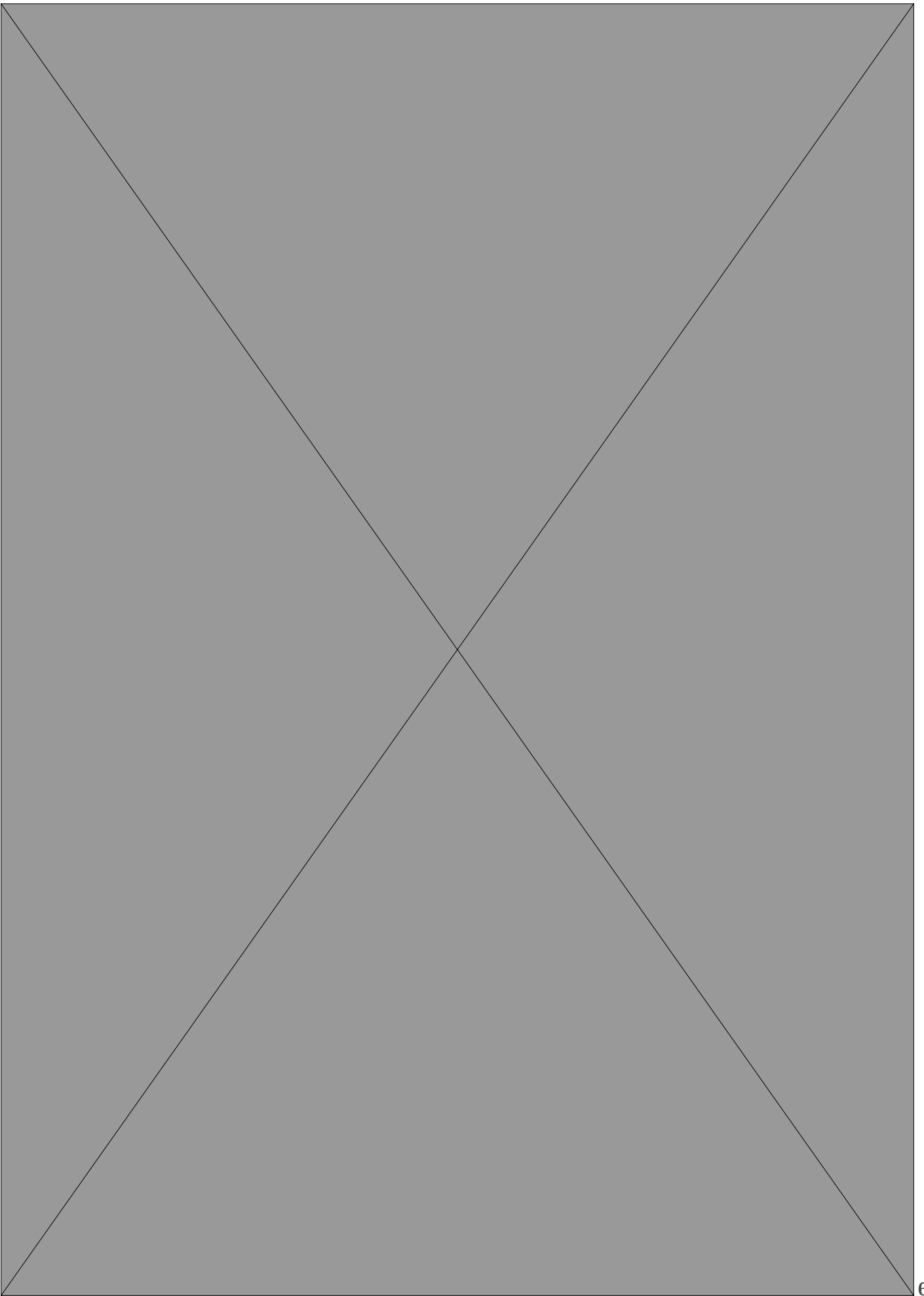
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

7.2.2 Bad 2.etasje Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG2







Nabolagsprofil

Sangsvanelia 43 - Nabolaget Holkebylia/Kopperudmoen - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kopperudmoen Linje 413, 420, 446	8 min 0.7 km
Dal stasjon Linje R13	11 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	18 min

Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 483 elever, 25 klasser	18 min 1.4 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 599 elever, 22 klasser	10 min 6.7 km
Nannestad videregående skole 950 elever	10 min 6.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	20 min

«Trygt for barn og mange å leke med, nærhet til naturen, hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

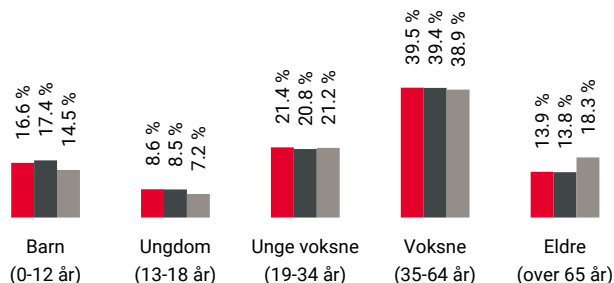
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holkebylia/Kopperudmoen	3 387	1 444
Maura	4 720	1 975
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjerke barnehage (1-5 år) 73 barn	9 min 0.7 km
Maura barnehage (1-5 år) 76 barn	4 min 2.1 km
Solheim barnehage AI (1-5 år) 66 barn	6 min 2.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Maura Post i butikk	19 min 1.4 km
Coop Extra Bjerke PostNord	4 min 2.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Bjerke stadion Fotball	8 min	0.7 km
	Maura skole Aktivitetshall, ballspill	14 min	1.1 km
	Nannestad Trim & Helse	10 min	
	EVO Nannestad	10 min	

Boligmasse



- 59% enebolig
- 20% rekkehus
- 6% blokk
- 14% annet

«Hyggelige folk, godt miljø og nærme det meste.»

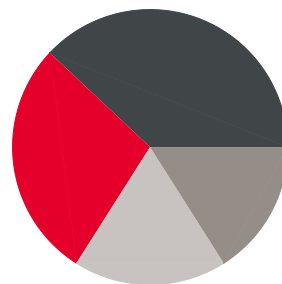
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Nannestad Torg	9 min
	Maura Apotek	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

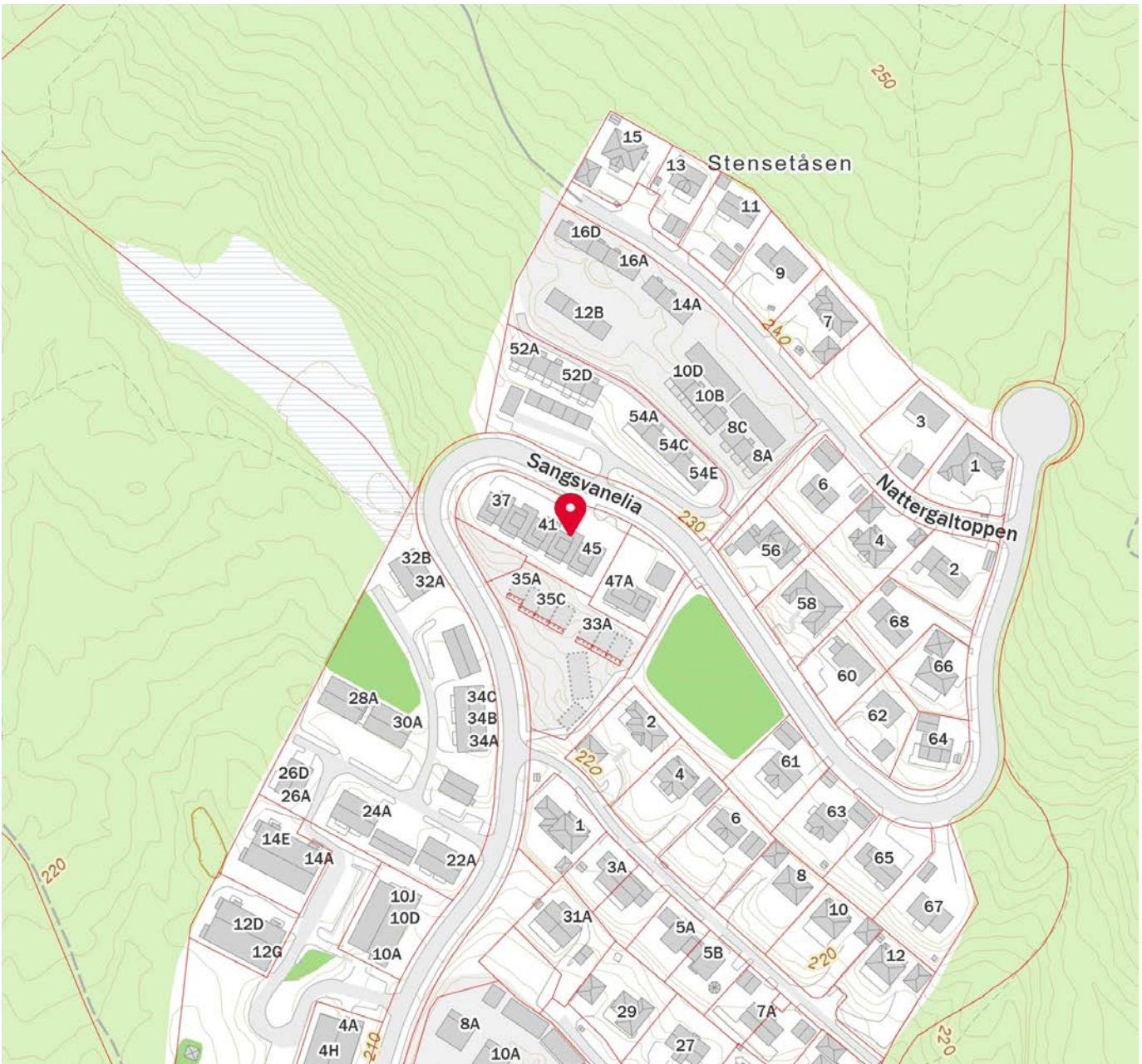
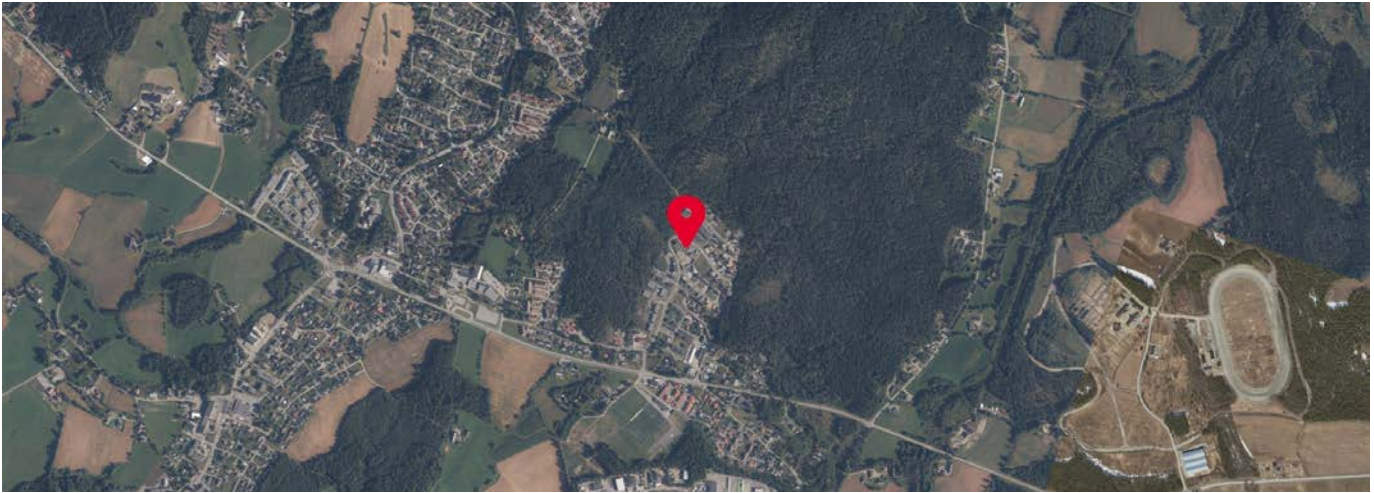


0% 43%

- Holkebylia/Kopperudmoen
- Maura
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





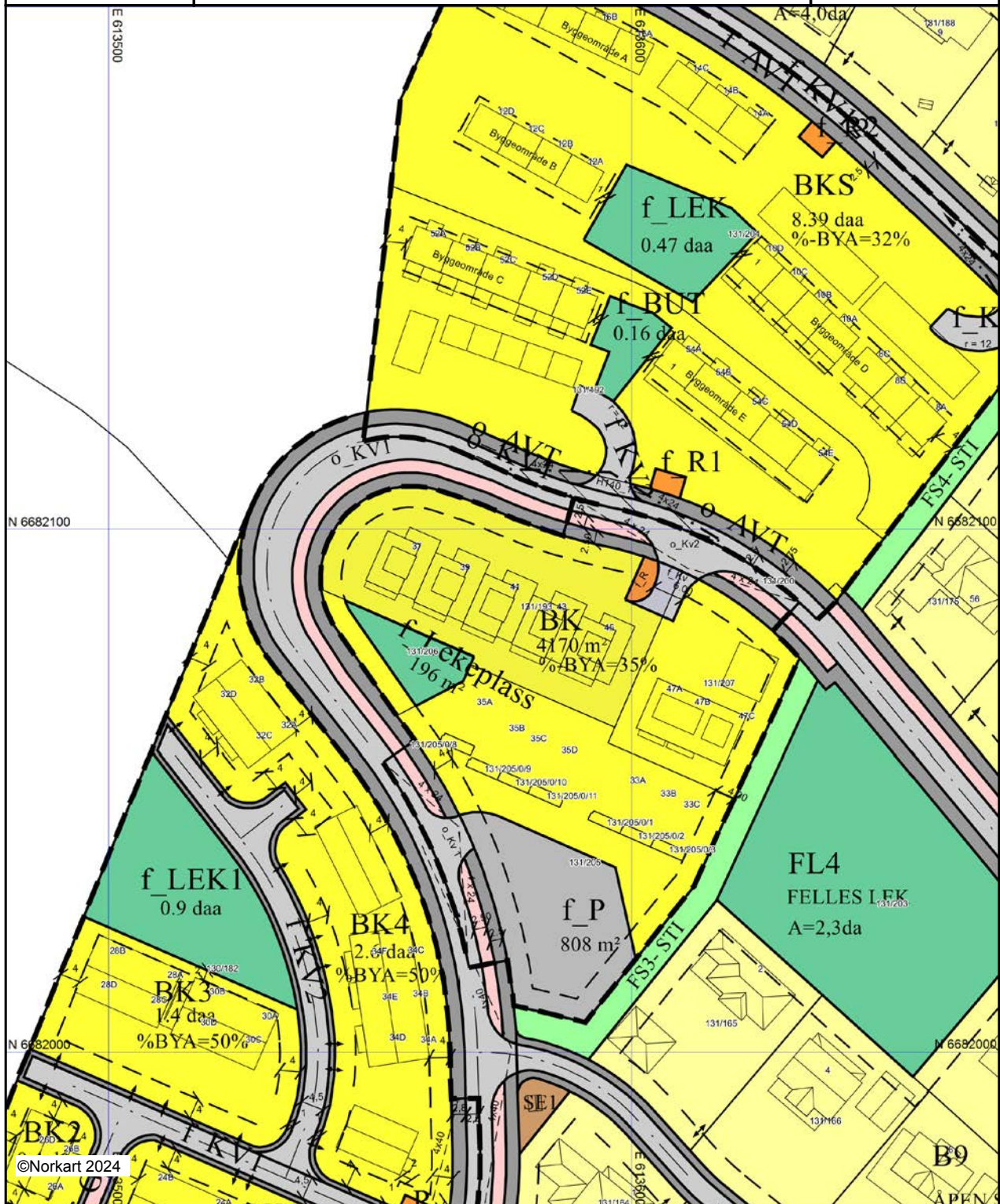
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 131/193
Adresse: Sangsvanelia 37
Dato: 21.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Tekniske bygg/konstruksjoner
-  Parkering
-  Turdrag
-  Turveg
-  Vegetasjons skjerm
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør



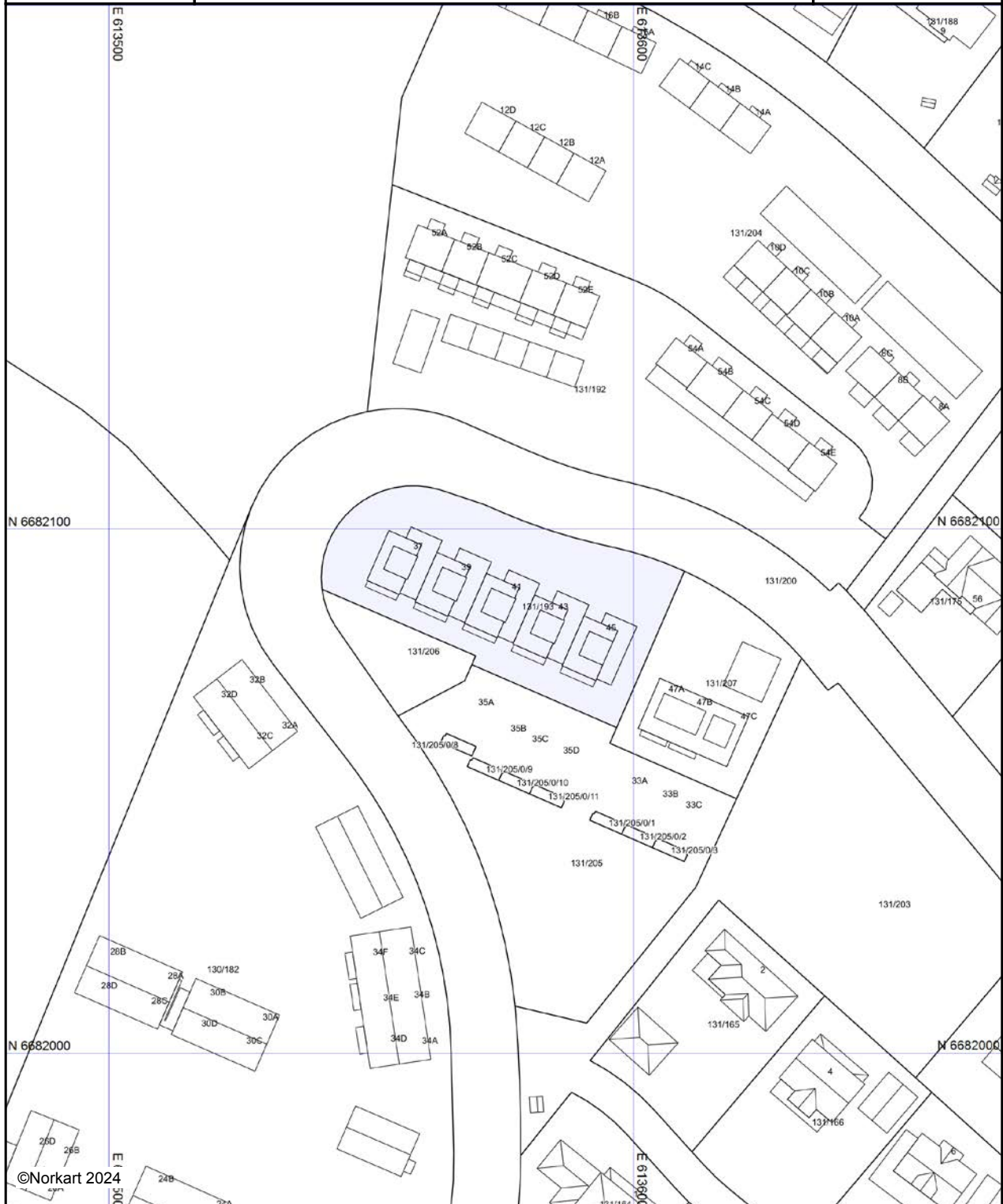
Nannestad kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 131/193
Adresse: Sangsvanelia 37
Utskriftsdato: 21.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMESER I TILKNYTNING TIL DETALREGULERING FOR LAUVÅSTUNET, gbnr. 131/193

Plankartet er datert 01.10.2015
Bestemmelsene er datert 01.10.2015, revidert 07.10.15 og 24.08.16

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 27.10.2015 (sak 63/15)

Vedtatt i Plan- og utviklingsutvalget 02.02.2016 (sak 16/11)

**Mindre endring vedtatt i Plan- og utviklingsutvalget 13.09.2016 (sak 16/62)
(plankart uendret)**



ordfører
Nannestad kommune

*****Ordfører*****

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 fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes samferdsel, miljø og plan v/kulturvernseksjonen, Akershus fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

- 1.1 Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av ny konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende veger og anlegg på eiendommen gnr. 131 bnr. 193.
- 1.2 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter, samt evt. vedtekter for Nannestad kommune.
- 1.3 I planen er det regulert områder for følgende arealformål (PBL § 12-5)
 1. Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
 - Lekeplass (1610)
 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5)
 - Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)
 - Parkering (2080)

2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1 Før utbygging av tekniske anlegg kan iverksettes, skal byggeplaner for veg, vann og avløp være godkjent av kommunen.
- 2.2 Det skal utarbeides en VA-plan for området iht. kommunens VA-norm, som skal behandles og godkjennes av kommunen senest som en del av byggetillatelsen og før utbygging av disse anleggene starter.

Overflatevann / takvann / drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Løsninger for infiltrasjon av denne type avløpsvann skal prosjekteres sammen med øvrig vann og avløpsnett. VA-nettet skal være godkjent som driftsklart av kommunen før det gis brukstillatelse for bebyggelsen som betjenes av anleggene.

- 2.3 Felles løsning for avfallshåndtering skal etableres iht. avfallsnorm for Nannestad Kommune, før bebyggelsen tas i bruk.
- 2.4 Felles lekeareal skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk, og senest så snart årstiden tillater det.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (IHT. PBL § 12-5 PKT. 1)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

- 3.1 Området kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.

3.1.1

Bebyggelse skal oppføres innenfor viste byggegrenser. Det tillates oppført støttemurer utenfor regulerte byggegrenser for å bidra til å håndtere høydeforskjeller på en effektiv måte. Det tillates etablert parkeringsplasser og garasjer/carporter på inntil 50m² utenfor regulert byggegrense, inntil 1m fra eiendomsgrænse, mot felles vei.

3.1.2

Tillat bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 35%.

3.1.3

Bebyggelsen kan ha skråtak eller flate tak. Det skal benyttes samme takform innenfor hele området.

Bebyggelsen skal oppføres i 2 etasjer, og skal i tillegg ha underetasje der hvor terrenget tilsier det.

Bebyggelse med skråtak kan oppføres med mønehøyde inntil 9 meter og gesimshøyde inntil 7 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Bebyggelse med flate tak kan ha en gesimshøyde inntil 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mindre takoppbygg med bruksareal som ikke overskrider 1/3 av underliggende etasje tillates oppført med flatt tak og gesimshøyde inntil 10 meter.

3.1.4

Illustrasjonsplan – REG-I-04, dat. 01.10.2015, skal være veiledende ved utarbeidelse av situasjonsplan ifm. søknad om tiltak.

3.1.5

Boenheter med alle funksjoner på bakkeplan skal prosjekteres etter krav om tilgjengelighet.

3.1.6

Ved søknad om tiltak skal det fremlegges en utomhusplan for hele planområdet, som viser høyder, gjerder, forstøttingsmurer, trapper, markdekke, vegetasjon/beplantning, møblering, belysning etc.

Renovasjonsanlegg

- 3.2 Innenfor f_R skal det etableres renovasjonsanlegg som skal være felles for alle boliger innenfor BK. Alle boliger innenfor BK skal sikres tilfredsstillende tilgjengelighet til renovasjonsanlegget.

Lekeplass

- 3.3 Utforming av lekeplassen skal vises i utomhusplan jf. pkt. 3.1.6. Lekeplassen skal være felles for alle boliger i BK.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (IHT. PBL § 12-5 PKT. 2)

Kjøreveg

- 4.1 Kjøreveg o_Kv1-2 skal opparbeides som adkomster til området, som vist på planen. (Er del av offentlig, eksisterende hovedadkomstveg – Sangsvanelia.)

Kjøreveg f_Kv skal opparbeides som vist i planen, og være felles for de boliger som ved utbygging får kjøreadkomst via denne.

Fortau

- 4.2 o_Fortau (offentlig) er del av eksisterende fortau langs Sangsvanelia.

Parkering

- 4.3 Det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav den ene i garasje eller carport. Det skal også avsettes plass til sykkelparkering med 2 plasser pr. boenhet ved hver bolig.

4.3.1

f_P er felles for de boliger innenfor BK som ikke har parkeringsplass/carport i tilknytning til boligen.



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 21.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	131	Bruksnr.	193	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sangsvanelia 37, 2032 MAURA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	31 509,37 kr
Feiing	2 399,73 kr
Renovasjon	16 985,25 kr
Vann	19 684,31 kr
Sum	70 578,66 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon grunngebyr	1 Boenhet	2 343,00 kr	1/1	0 %	2 343,00 kr	11 715,00 kr
Feiegebyr per pipeløp	2 Pipeløp	314,00 kr	1/1	0 %	628,00 kr	2 198,01 kr
Tilsynsgebyr per pipeløp	1 Pipeløp	156,00 kr	1/1	0 %	156,00 kr	468,00 kr
Restavfall 1,3 m3 avfallsbrønn	1 Stk	16 583,00 kr	1/8	0 %	2 072,88 kr	10 364,44 kr
Avløp fastgebyr	1 Boenhet	2 063,00 kr	1/1	0 %	2 063,00 kr	10 314,94 kr
Avløp målt forbruk	194 m3	27,73 kr	1/1	0 %	5 378,65 kr	12 143,55 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	-67 m3	27,73 kr	1/1	0 %	-1 857,56 kr	-25 146,56 kr
Avløpsgebyr à konto	174 m3	46,40 kr	1/1	0 %	8 073,60 kr	21 065,59 kr
Manglende vannmåleravlesning	1 stk.	1 053,00 kr	1/1	0 %	1 010,00 kr	1 010,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann fastgebyr	1 Boenhet	1 313,00 kr	1/1	0 %	1 313,00 kr	6 564,94 kr
Vann målt forbruk	194 m3	15,22 kr	1/1	0 %	2 953,65 kr	6 668,55 kr
Vannmålerleie	1 Måler	381,00 kr	1/1	0 %	381,00 kr	1 905,00 kr
Innbetalt forskudd vann	-67 m3	15,22 kr	1/1	0 %	-1 020,07 kr	-13 809,08 kr
Vanngebyr á konto	174 m3	20,00 kr	1/1	0 %	3 480,00 kr	9 079,99 kr
				Sum	26 975,15 kr	54 542,37 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 21.11.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	131	Bruksnr.	193	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sangsvanelia 37, 2032 MAURA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
8SEN0120586891	198	01.11.2023	Stipulert forbruk	69
8SEN0120586885	440	19.12.2023	Årsavlesning - målt	190
8SEN0120586890	610	07.12.2023	Årsavlesning - målt	194
8SEN0120586884	205	19.12.2023	Årsavlesning - målt	61
8SEN0120586888	244	19.12.2023	Årsavlesning - målt	62

Privat septikanlegg	Nei
----------------------------	-----

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nannestad kommune
Kommunal forvaltning

ALPHA ARKITEKTER AS
Postboks 340
4804 ARENDAL

Vår ref./arkivkode:
(Oppgis ved svar)
2016/3258-30

Deres ref:

Dato:
09.07.2020

Ferdigattest

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

Tiltakshaver: Seierhus AS/Carsten Ankers veg 32, 2074 EIDSVOLL VERK
Eiendom/byggested: Sangsvanelia 37, 39, 41, 43 og 45, 2032 MAURA
Gnr./ Bnr.: 131/193
Tiltakets/byggets art: Nytt bygg - boligformål - over 70 m²
Bygningstype: Del av kjedehus
Tillatelsen omfatter: Hele tiltaket

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 03.07.2020; jf. pbl § 21-10 og SAK § 8-1.

Dokumentasjon for sikring av rør, samt opparbeidelse av beplanting iht. godkjent utomhusplan skal sendes inn og senest innen 15.09.2020, jf. e-post mottatt 09.07.2020.

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

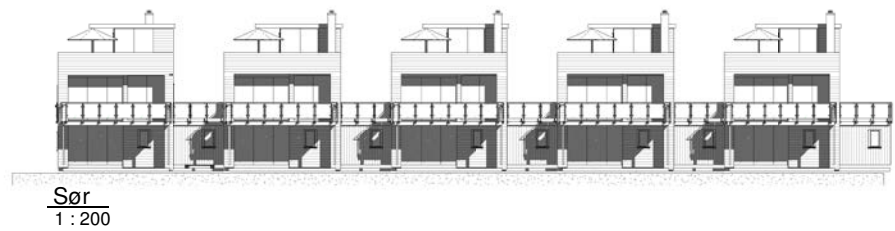
Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).

Med hilsen

Elisabeth Mo Wroldsen
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

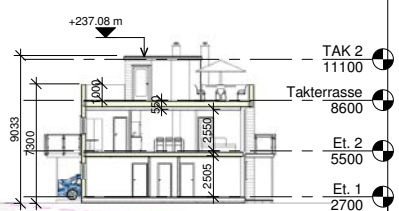
Prosjekt: 16022 Tegning: G105 Rev:



Sør
1 : 200



Nord
1 : 200



Section 1
1 : 200



Vest
1 : 200



Øst
1 : 200

- > DOKUMENTASJON
- > ARBEIDSTEGNING
- > ANBUDSTEGNING
- > SØKNADSTEGNING
- > FORELØPIG
- > SKISSEPROSJEKT

ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no

Tegnet av/Sign:	JES	Byggherre:	SEIERHUS AS	Prosjekt:	BOLIG A
Kontrollert/Sign:	IH	Adresse:	LAUVÅSTUNET MAURA	Tittel:	Fasader og snitt
Rev:	131 193	Dato:	10/19/15	Målestokk:	1 : 200
Rev:		Prosjekt:	16022	Tegning:	G105

23.09.2016 20:14:01



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt 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 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



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 renoveret 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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sangsvanelia 43
2032 MAURA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy**Telefon:** 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre