Råbukkvegen 10, 2160 VORMSUND

Enebolig med garasje og utleiemulighet- 2,2 mål tomt - Landlig beliggende kun 1,8 km fra Neskollen

Salgsleder / Eiendomsmegler

Ove Kristian Midtskog

Mobil 480 34 444
E-post ove@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 400 000,-
Omkostn.:	Kr 136 350,-
Total ink omk.:	Kr 5 536 350,-
Selger:	Ole Johnny Østli
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1950
BRA-i/BRA Total	235/282 kvm
Tomtstr.:	2276 kvm
Soverom:	4
Antall rom:	6
Gnr./bnr.	Gnr. 228, bnr. 27
Oppdragsnr.:	1104250124

Enebolig med garasje og utleiemulighet- 2,2 mål tomt - Landlig beliggende

Velkommen til Råbukkvegen 10, en innholdsrik enebolig med utleiemuligheter og garasje.

Boligen går over to plan + kjeller. Hoveddelen inneholder entré, gang, bad, stue, kjøkken, 3 soverom og bod. Utleiedelen i andre etasje inneholder stue, kjøkken, soverom, bad og entré. I kjelleren er det 6 boder.

Utvendig er det fine uteområder med terrasse og balkong med flott utsikt og stor tomt på over 2 mål. Det er oppført egen garasje med carport og det er ellers god plass til parkering på gårdsplass.

Fra boligen er det kort vei til butikker, barnehager og skoler samt fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Kort kjøreavstand også til både Eidsvoll, Jessheim og Vormsund med kjøpesenter og butikker.

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Egenerklæring 85
Energiattest 90
Nabolagsprofil 96
Andre vedlegg 98
Budskjema 118

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 235 kvm
BRA - e: 47 kvm
BRA totalt: 282 kvm
TBA: 103 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 48 kvm Boder.
1. etasje
BRA-i: 116 kvm Entré, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken og gang.
BRA-e: 47 kvm Garasje.

2. etasje
BRA-i: 71 kvm Soverom (hoveddel), bod (hoveddel), stue, kjøkken, soverom 2, bad og entré.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
85 kvm

2. etasje
18 kvm

Ikke målbare arealer
Boligens ALH er 73 m² og GUA 308 m². Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Det er tilbygd en utetrapp som adkomst til utleiedel i 2. etasje. Denne er ikke byggemeldt. Innvendig trapp for hoveddel er flyttet i forhold til opprinnelig tegning

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
2276 kvm

Tomtebeskrivelse
Det er ifølge selger syv boliger som benytter denne private adkomstveien. I utgangspunktet er det et spleiselag på måking og vedlikehold av veien.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser ca 4 km utenfor Vormsund sentrum i Nes kommune. Her har du nærhet til fine turmuligheter, bl.a. til Veslesjøen, Sagstusjøen, Aulihøgda og området rundt Dragsjøen. I sentrum av kommunesenteret Årnes finner du bl.a. Nes Kulturhus et moderne flerbrukshus med tre kinosaler og forskjellige kulturaktiviteter. I tillegg har Amfi Eurosenteret et variert utvalg av butikker,legekontor, fysikalsk institutt og tannhelsetjeneste m.m. Av severdigheter kan Gamle Hvam og Nes Kirkeruiner anbefales.

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser ca. 4 km utenfor Vormsund sentrum i Nes kommune, med nærhet til flere av områdets mest populære turområder som Veslesjøen, Sagstusjøen, Aulihøgda og landskapet rundt Dragsjøen. Her får du et variert friluftstilbud året rundt, enten du foretrekker rolige spaserturer, sykling, bading eller rekreasjon i skog og mark.

Til tross for den landlige beliggenheten ligger daglige fasiliteter kun en kort kjøretur unna. På Vormsund finner du dagligvare, servicetjenester og AMFI Eurosenteret med et bredt utvalg av butikker, legekontor, fysikalsk institutt og tannhelsetjenester. I samme senter ligger også Vormsund Medisinske Senter samt Nes Røde Kors bruktbutikk – et populært sted for både gjenbruk og miljøvennlige kjøp.

For et større handelstilbud og flere kultur- og servicetjenester ligger kommunesenteret Årnes lett tilgjengelig. Her finner du blant annet AMFI Årnes, hyggelige spisesteder, bibliotek, vinmonopol og ulike offentlige tjenester. Årnes er også hjem til Nes Kulturhus, et moderne flerbrukshus med tre kinosaler, konserter, teater og kulturarrangement gjennom hele året. I tillegg byr kommunen på gode fritidstilbud som Nes svømmehall og et aktivt miljø rundt Nes Frivilligsentral.

Nes kommune har også flere historiske severdigheter som Gamle Hvam og Nes kirkeruiner, som er vel verdt et besøk. Samlet gir området et komplett og attraktivt nærmiljø med både natur, kultur, aktivitetstilbud og praktiske tjenester – godt tilrettelagt for både familier og alle som ønsker en balansert og komfortabel hverdag i landlige omgivelser.

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

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid
Boligen tilhører Neskollen skolekrets, som er nærmeste barneskole for området. For ungdomstrinnet hører eiendommen inn under Vormsund ungdomsskole, som ligger sentralt til og tilbyr et godt læringsmiljø for ungdom i kretsen. Det finnes flere barnehager i nærheten, og nærmeste er Vormsund barnehage, i tillegg til et variert tilbud av både kommunale og private barnehager innen kort kjøreavstand.

Offentlig kommunikasjon
Boligen har gode muligheter for offentlig kommunikasjon med flere bussruter som stopper i nærheten. Ruter 460 går daglig mellom Vormsund og Kløfta, og gir enkel tilgang til tog på Kløfta stasjon, Oslo sentrum, Oslo lufthavn Gardermoen og Jessheim. Reisen til Kløfta tar ca. 23 minutter. I tillegg betjener lokalbussene Ruter 3634 og 3636 området, med stopp på «Råbukkvegen», noe som gir fleksibel transport til nærliggende steder som Neskollen, Vormsund sentrum og skoleområder.

Bygningssakkyndig
Christian Blom Kjerulf

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Enebolig fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Grunnmur av betong og leca. Yttervegger med bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning. Sperrekonstruksjon i salttakform. Tekking med taksteinplater (Decra).

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:
Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe. Peis med innsats i stuen.
Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige
Pipe og brannmur er bokset inn og kledd igjen med gips. Det er noe inspeksjonsmulighet via lufteluker, men det er ikke fullverdig inpsleksjonsmulighet slik kravet forlanger. Det mangler ubrennbart materiale på gulv foran peisen.
Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Det bør legges brennbart materiale på gulv foran peisen. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve avvik:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Andre innvendige forhold
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Tomteforhold > Septiktank
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

Tilstandsrapport ligger vedlagt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja
Når kjøpte du boligen?
År 2022
Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år 3
Antall måneder 9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Sparebank Østlandet

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Nytt bad med alt unntatt elektrisk
Arbeid utført av Trendit rør.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja. Beskrivelse: Alt ble nytt unntatt dør.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Kobling i kjeller til vann i 2etg fryser i hard kulde, men har prøvd utbedring ved isolere rundt rør, så ikke merket noe foreløbig.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja. Beskrivelse Huset er drenert før min tid, men når det har vært mye regn kan det se ut som det kommer noe fukt på betong i ene hjørnet i kjeller.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja. Beskrivelse: Er noe sprekker i betongen i kjeller.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja. Beskrivelse: Det kommer mus når kulda kommer.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Det er gjennomført en fagmessig forbedring av det elektriske anlegget i utleiedelen. Arbeidet er utført i samsvar med FEL og NEK 400, og omfatter følgende tiltak: 1. Kartlegging av eksisterende anlegg Det ble utført en full gjennomgang av eksisterende kurser, belastning, jordingsforhold og tilstand på kabler, brytere og koblingspunkter.
2. Oppgradering av sikringsskap Sikringsskapet i utleiedelen ble oppgradert med moderne automatsikringer og
jordfeilautomater. Kursfortegnelsen ble oppdatert og alle kurser ble merket i henhold til gjeldende krav. 3. Etablering
av nye kurser Det ble lagt til flere dedikerte kurser for å sikre tilstrekkelig kapasitet til kjøkken, våtrom, fastmontert
utstyr og generelle stikkontakter. Dette reduserer belastning på eksisterende kurser og øker sikkerheten. 4.
Forbedring av stikk og belysning Antallet stikkontakter ble økt i flere rom for å redusere behovet for skjøteledninger.

Det ble også montert nye LED- spotter der det manglet tilfredsstillende belysning. 5. Sikkerhetsoppgradering Gamle
eller skadde kabler, koblingsbokser og brytere ble byttet ut. Det ble kontrollert at alle våtrom har korrekt jordfeilvern og tilstrekkelig IP-grad. Arbeid utført av Rett elektro.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja. Beskrivelse: Ja det nylig utført kontrol på det elektriske i hele boligen og dette er bra. Alt er pr dags dato etter lover og forskrifter.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja. Beskrivelse: Kabel ligger klart med egen boks og sikring men ladeboks er ikke der.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Nylig opparbeidet ute plass, inngangsparti, terasse og trapp opp til 2etg. Arbeid utført av: Husker ikke.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja. Beskrivelse: Ja er i 2 etg.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Svar: Ja. Beskrivelse: Tilkobling av pumpeledning. Har godkjent søknad på kart av arbeid. Og betalt tilkoblingsavgiften.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

Innhold
1. etasje: Entré, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken og gang.
2. etasje: Soverom (hoveddel), bod (hoveddel), stue, kjøkken, soverom 2, bad og entré.
Kjeller: Boder.
Annet: Garasje.

Standard
Laminatgulv på store deler av boligen. Flislagt gulv i badene.
Vegger med malte flater. Spilevegger i entrèdel. Flislagte vegger i badene
Himlinger med malte flater.

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

funksjonalitet og levetid på disse.

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

Parkering
Parkering i garasje og to carporter. Det er opplegg til elbil-lader.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Fremtind Forsikring, polisenummer 31781542

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

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og peis med innsats i stuen. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk er ifølge selger ca 2 000 kWh per mnd. Forbruk vil variere.

Energimerke
G

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 5 400 000

Omkostninger kjøper
5 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger
135 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
---
136 350 (Omkostninger totalt)
153 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
156 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---
5 536 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 553 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 556 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 24 572 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter
Fordelt slik:
Eiendomsskatt 4 101,00 kr
Feiing 481,55 kr
Renovasjon 5 818,00 kr

Slam 1 964,00 kr
Vann 12 208,00 kr

Det foreligger pålegg om tilkobling av avløp til offentlig pumpeledning. Dette er ikke utbedret, men påstartet, ved å innhente oppmålte tegninger som er godkjent av kommunen og tilkoblingsmuligheter. Avgift er betalt på kr 13000,- kommunen har satt som grunnlag og få bilder av utført arbeid. Bilder av oppmålt tegning av hvor ny ledning skal gå foreligger iflg selger

Informasjon om eiendomsskatt
Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3 314,- for 2025. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig
Kr 983 882 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 935 526 for år 2024

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om 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 228, bruksnummer 27 i Nes kommune.

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

3228/228/27:
21.06.1950 - Dokumentnr: 1612 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

02.02.2012 - Dokumentnr: 94142 - Jordskifte
Grensegangsak 0200-2011-0024 Haugrem.
Akerhus og Oslo jordskifterett.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1950 - Dokumentnr: 782 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3228 Gnr:228 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1198298 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:228 Bnr:27

01.01.2024 - Dokumentnr: 281415 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:228 Bnr:27

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

Det foreligger tillatelse til tiltak av frittstående garasje samt tilbygg til bolighus, datert 28.08.2006. Det er ikke gjennomført anmodning av ferdigattest.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Privat vei fra hovedvei.
Tilknytning vann: Tilknyttet offentlig anlegg.
Avløp: Boligen er tilknyttet egen septiktank.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et LNFR område(Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a)areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller

næringsbebyggelse. Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.
Følgende plan er gjeldende for området: Kommuneplan for Nes kommune 2024-2036 med planid Komm_plan 2024.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent, På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se https://www.nve.no.

Adgang til utleie
Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

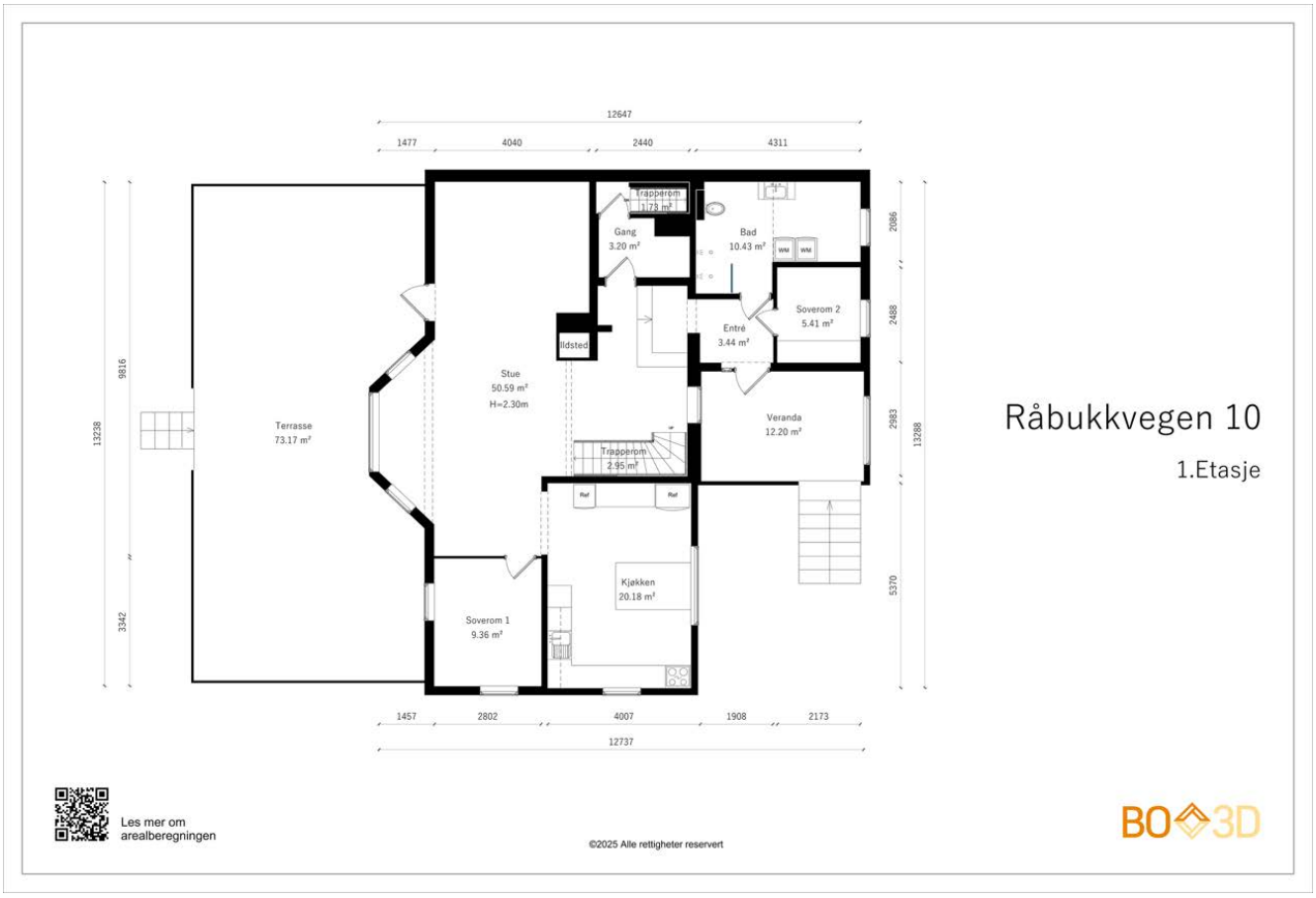
Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til 1% av salgssum. I tillegg kommer kr 64 500,- og utlegg kr 2 305,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

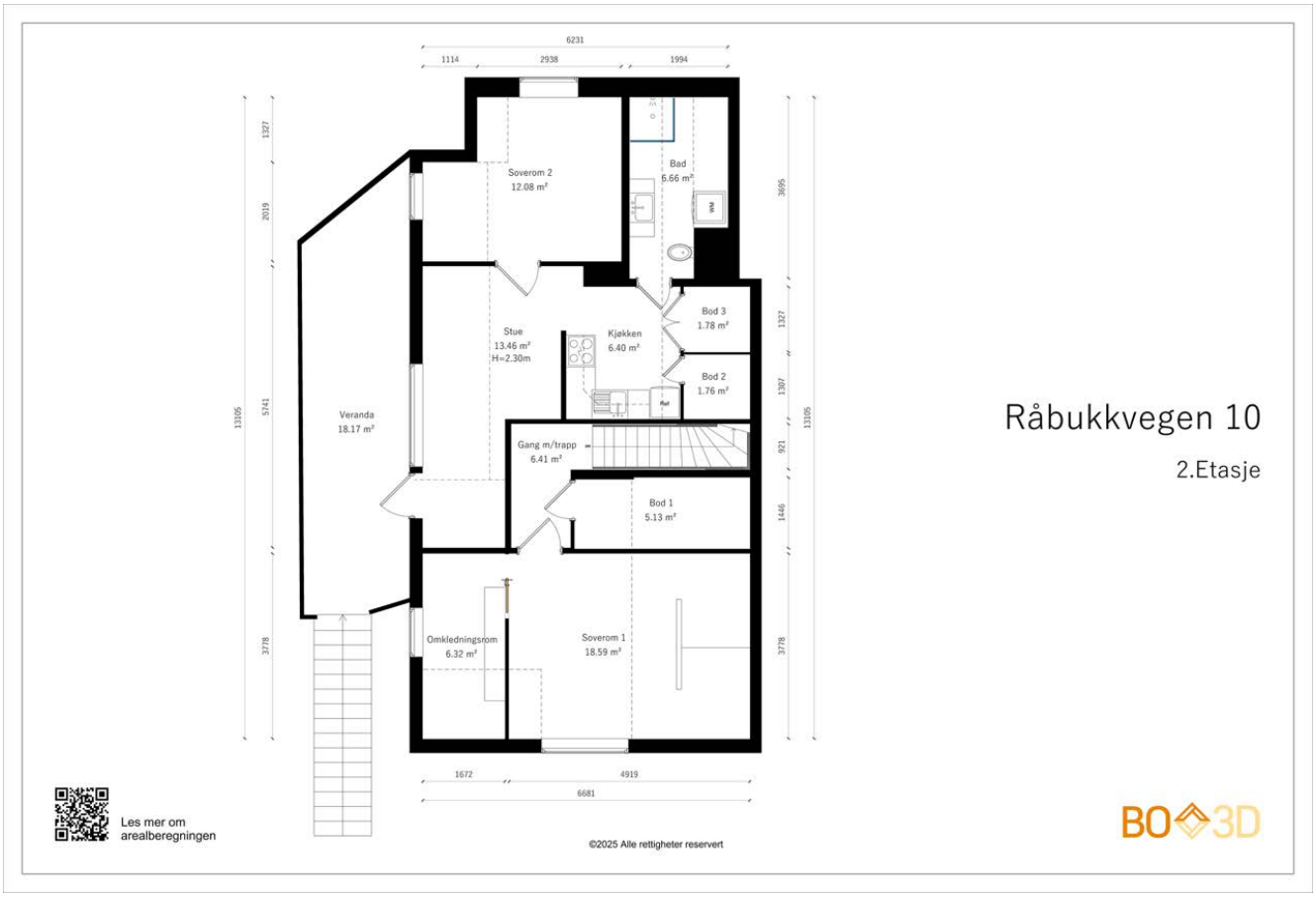
Ansvarlig megler bistås av
Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

Oppdragstaker
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

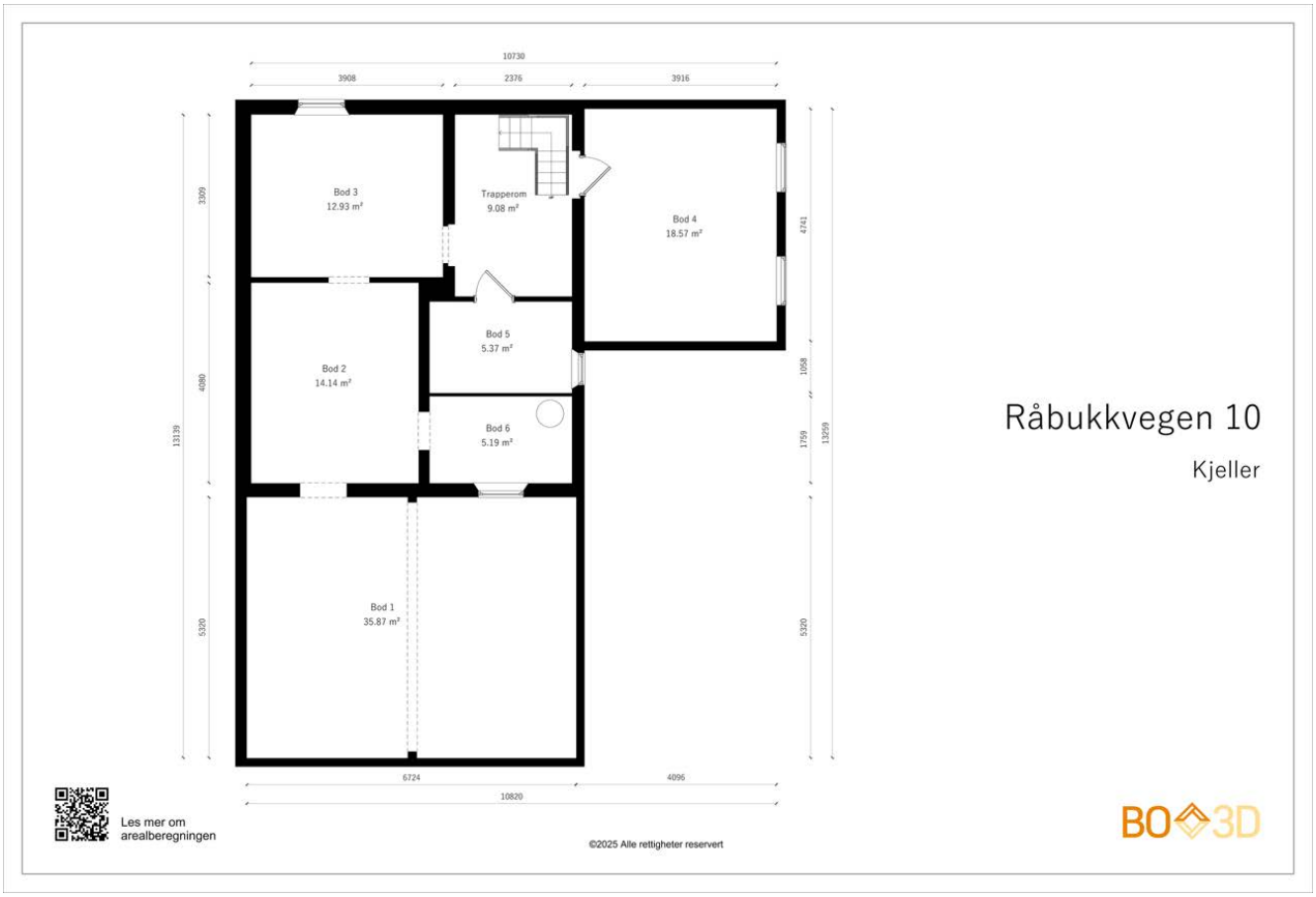
Salgsoppgavedato
21.05.2026



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

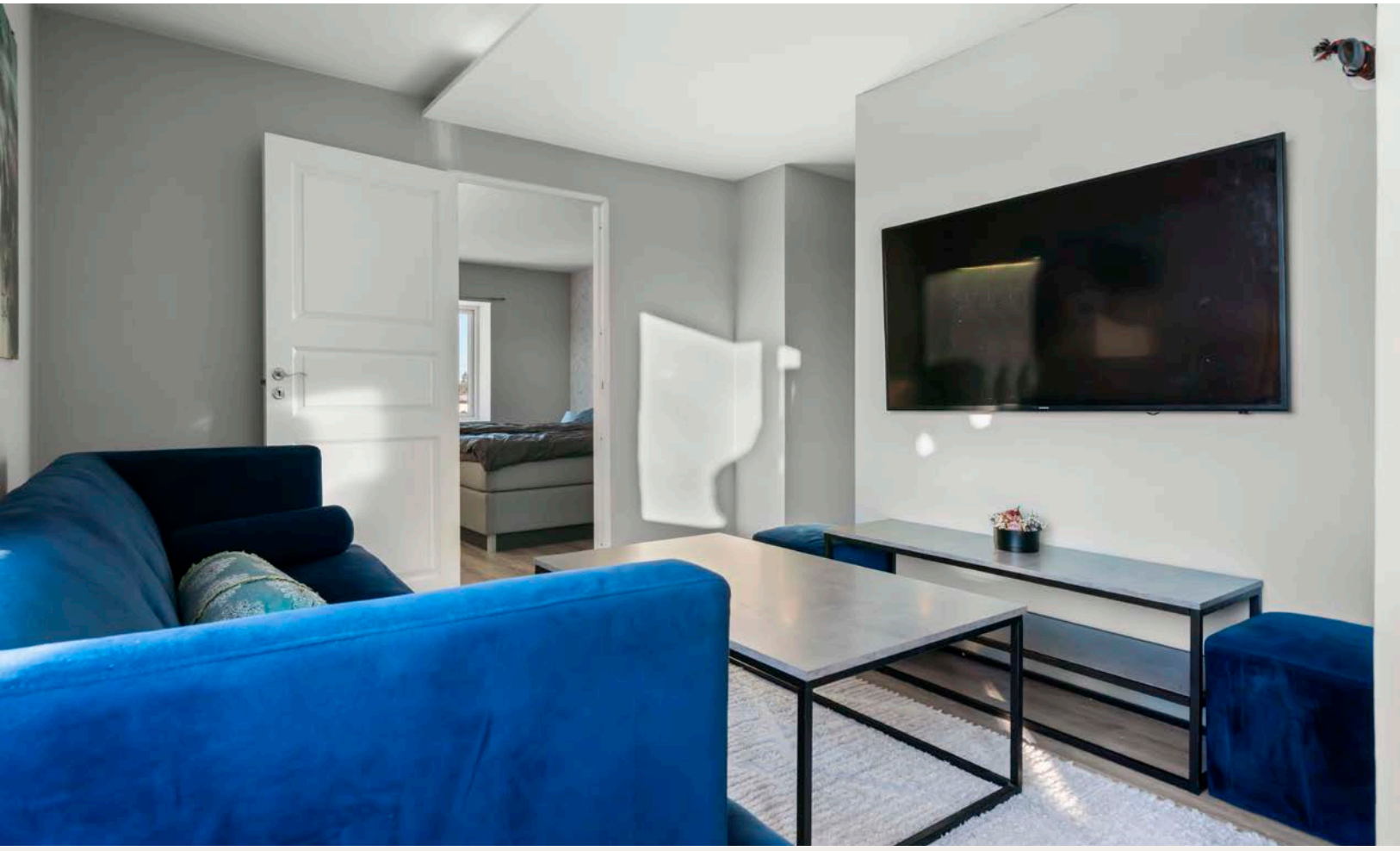


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



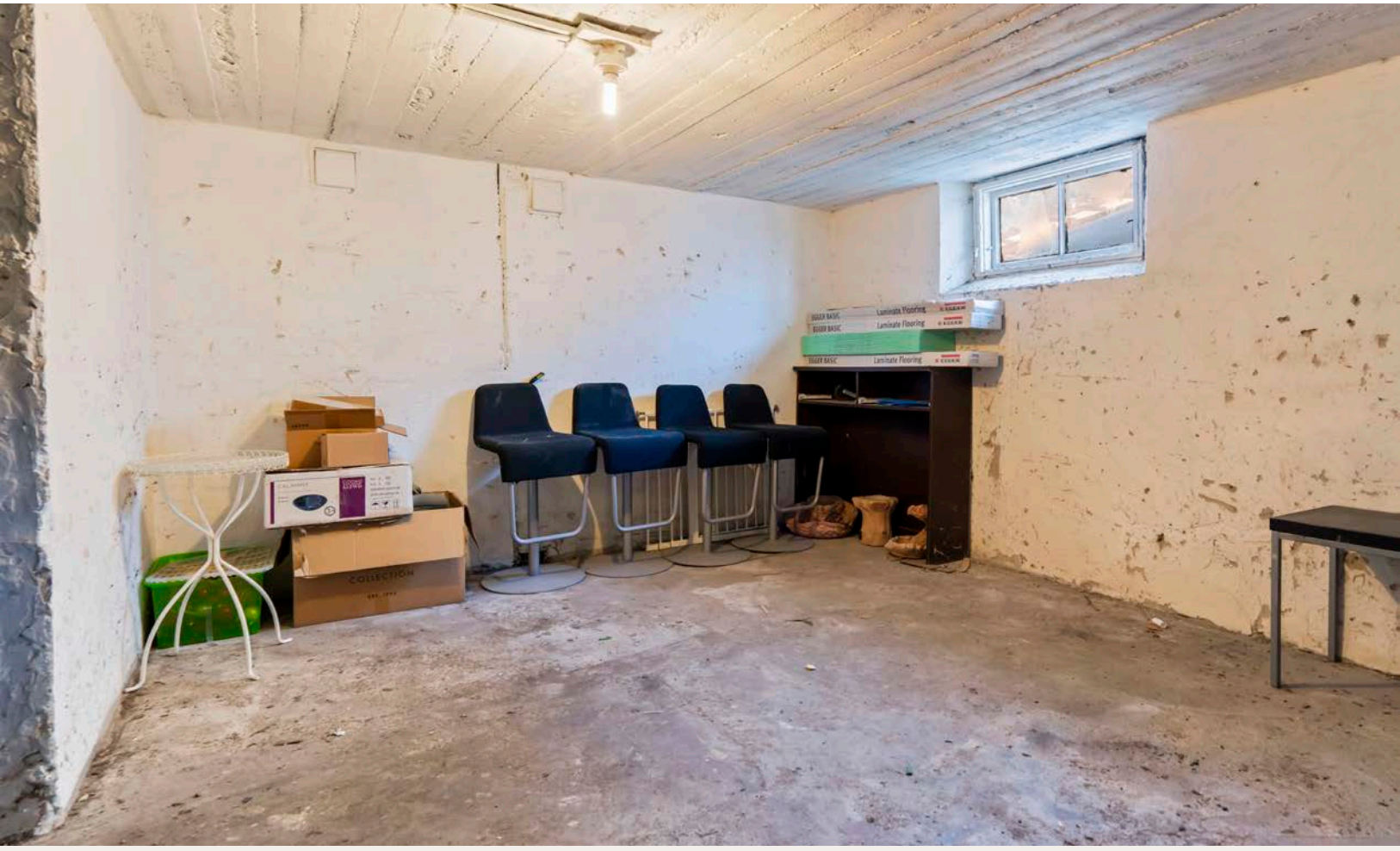
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Always
Kiss me
Goodnight

Always
Kiss me
Goodnight


Laminate Flooring
Laminate Flooring
Laminate Flooring

Vedlegg

Tilstandsrapport

Råbukkvegen 10, 2160 VORMSUND NES kommune

gnr. 228, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 235 m²

Befaringsdato: 01.12.2025 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18554-1853 **Eiendomsverdi ref nr:** GT8230

Foretak: West Takst og Rådgivning AS **Takstingeniør:** Christian Blom Kjerulf

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

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf

Uavhengig Takstingeniør

cbk@taksthuset.no

920 34 854

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.
Takstmannen har ikke fått opplysninger om evnt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evnt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evnt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjennelser på eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Enebolig fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Grunnmur av betong og leca. Yttervegger med bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning. Sperrekonstruksjon i salttakform. Tekking med taksteinplater (Decra).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

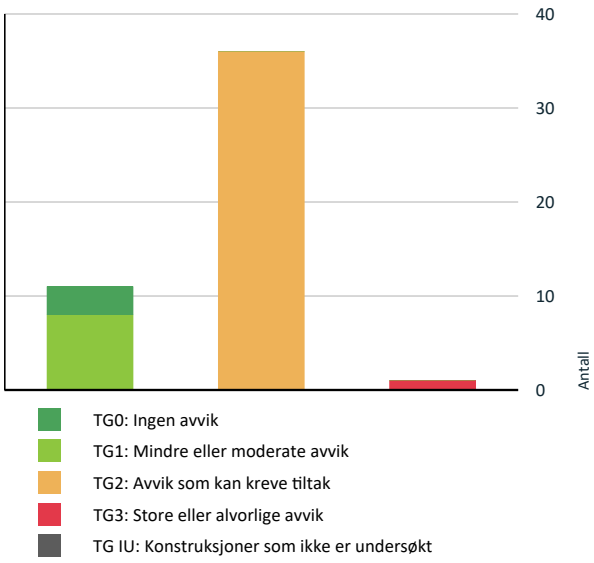
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er tilbygd en utetrapp som adkomst til utleiedel i 2. etasje. Denne er ikke byggemeldt. Innvendig trapp for hoveddel er flyttet i forhold til opprinnelig tegning.

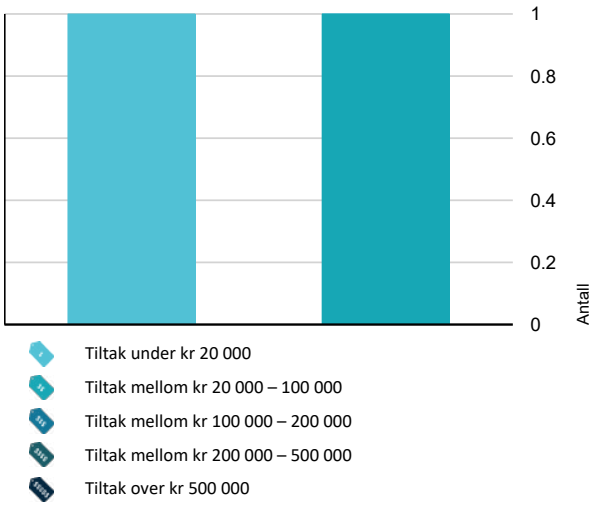
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2 - 3	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Tilbygd entre og bad.
1984	Tilbygg	Kjøkken og ett soverom i følge eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater (Decra). Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det vites lite om taktekkingens alder. Det samme gjelder papptekkingen på undertaket.
Påvist en del groe på takplater.
Påvist skade på en takplate.
På enkelte plasser er det påvist avvik på avslutninger. Det burde være lagt beslag i en del overganger.
Lufetrør for avløp er ført opp over tak. Det er etter befaring lagt ny luftelyre til lufting av kloakkrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvikene er påvist fra veranda i 2. etasje og fra bakkenivå.
Det må påregnes videre undersøkelse av taket for å stadfeste tilstand. Dette gjelder både undertaket og yttertak. Takplater bør rengjøres.
Det mistenkes at overgang mellom luftelyre og takplater ikke er fagmessig tilfrestillende. Det anbefales derfor nærmere undersøkelse av denne gjennomføringen.
Generelt bør taktekkingen undersøkes nærmere av en fagkyndig.

Tilstandsrapport

En av flere uheldige overganger

Liten "bulk" på takplate

Ikke tilfredstillende rørgjennomføring

Bør sjekkes nærmere

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastbelagte stålrenner og nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mangler utkast eller rør som fører vann vekk fra grunnmur
Eldre pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tid for utskifting av pipebeslag nærmer seg. Bør som minstetiltak ettergås av fagkyndig(blikkenslager)
Det bør monteres utkast eller rør som fører vann vekk fra grunnmuren

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det mangler musesikring med musebånd eller musebørster.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Musebånd bør monteres. Det bør også tas en skikkelig runde utvendig og innvendig i boligen for å sjekke om det kan være andre steder musen kommer inn.

Tilstandsrapport

Stedvis lite/ ingen lufting. Mangler musesikring

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er to kaldtloft med adkomst fra luker i trapperom i 2. etasje. Det er ikke lagt gulv og det er lav takhøyde, spesielt på den ene siden. Det er av sikkerhetsmessige grunner ikke gått inn i loftene. Det er inspirert fra stige og det er utført fuktmåling i trevirke (undergurt bjelke) uten å finne for høye verdier. En del av undertaket er skiftet, og man ser at det er utført nytt oppløft tak med nyere tuype undertak og bjelker.

Det er påvist ved enkel inspeksjon følgende avvik.

-Det er ikke synlig lufting, hverken på kaldtloft eller i gesimskasse utvendig.
-Det er påvist muselort på begge sider av kaldtloftet. Årsak er manglende musesikring.
-Det er påvist svertesopp på deler av undertaket. Her er det begrenset vurdert da det kun er inspisert fra luker. Dette kan være et tegn på luftlekkasjer fra etasjen under i kombinasjon med dårlig lufting.
-Takbjelker og avstivninger i forbindelse med oppløft av taket virker ikke å være utført av fagfolk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å bedre luftingen av takkonstruksjonen. Det anbefales likevel å ikke sette i gang med lufting før en fagkyndig har gjort en helhetlig undersøkelse. Enkelt tiltak kan forverre situasjonen.
En fagkyndig bør ettergå tømrerarbeidene som er utført. Her kan det ikke utelukkes at det må gjøres tiltak.

Det bør undersøkes nærmere hvor utbredt det er med mus. Her bør det avdekkes isolasjon for å prøve å lokalisere. Se forøvrig ytterkledning når det kommer til musesikring

Tilstandsrapport

Synlig svertesopp i undertaket

Ingen fukt målt i undergurt bjelker

Synlig muselort

Kontruksjon og utførelse er fagmessig

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i 1. etasje fra 2005 og 2006. Noe eldre på det ene soverommet i 2. etasje.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte vinduer kniper mot karm og det er enkelte plasser det er litt etterslep av vedlikehold.
Det er ikke montert vannbrett nederst på vinduer på terrassesiden. Det er også gliper mellom ramme og belistning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduet bør justeres og ny overflatebehandling bør påregnes der hvor det er behov.
Det bør monteres vannbrett i underkant og i overkant av alle vinduer på denne siden. Ved skikkelig slagregn kan vann nå helt inn og krype bak kledning og lage skade.

Glipe

TG 2 Vinduer - 2

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Enkelt glass kjellervindu fra byggår

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En del aldersslitasje

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skiftes etter eget behov. Vindu har begrenset isolasjonsevne.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre inngangsøder. Døren fungerer fint men den har alersrealtert slitasje. Nylig malt av eier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skiftes ved behov.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt terrassedør i tre.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe treghet i dørvrider.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bør sjekkes opp/ evnt smørs opp.

TG 2 Dører - 2 - 3

Beskrivelse

Bygningen har malt verandadør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Verandadøren/ inngangsdøren til leiligheten i 2. etasje mangler bunnbeslag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere bunnbeslag for døren for å forhindre vann å komme inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

Mangler bunnbeslag

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til vest/ sydvest-vendt terrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

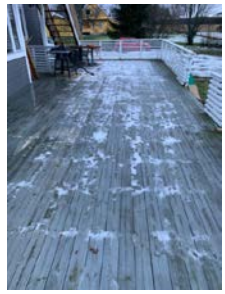
Terrassen er med bjelker understøttet av dragere med søyler ned betongheller.
Det er etterslep av vedlikehold, spesielt nevnes håndlisten på rekkverket.
Det mangler noe rekkverk helt bort til trappen på hver side.
Noe lavt rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen virker forholdsvis stabil uten større skjevheter, men det å fundamentere direkte på grunnen kan ved forskjellige årstider skape skjevheter, spesielt nevnes vinterstid med tæle.
Det bør støpes pilarer sikret mot frost. Konsekvens kan bli bevegelse/ skjevheter.
Det er tid for vedlikehold av terrassen med ny maling/ beis.
Det er ikke særlig høy fallhøyde fra terrassen og det er mot mykt underlag, men det gjøres oppmerksom på at det er krav om rekkverk. For å lukke avviket må rekkverk enten utvides eller alternativt kan den gamle trappen erstattes med en bredere med rekkverk (sistnevnte er å anbefale).
Hver enkelt får vurdere hvorvidt det er hensiktsmessig å høyne rekkverket. Det er gjort oppmerksom på forholdene. For å lukke avviket må rekkverk må det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport



Det mangler rekkverk i forbindelse med trapp

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Beskrivelse

Takoverbygg forterrasse i forbindelse med inngangsparti.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Forterrassen virker stabil uten større skjevheter, men det å fundamentere direkte på grunnen kan ved forskjellige årstider skape skjevheter, spesielt nevnes vinterstid med tæle.
For lavt rekkverk iht dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør støpes pilarer sikret mot frost. Konsekvens kan bli bevegelse/ skjevheter.
Fallhøyden er lav, så det bør vurderes av den enkelte hvorvidt dette er hensiktsmessig. Det er gjort oppmerksom på forholdene.

For lavt rekkverk

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Utgang fra stuen til vest/ sydvest-vendt veranda i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

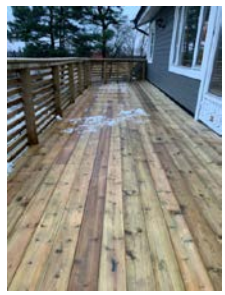
Verandaen er understøttet med tresøyler fundamentert med betongsøyler i bakken i følge eier.
Det er påvist noen skjevheter på verandaen. Årsak er uviss og vanskelig å si noe om.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav om rqkkverkshøyde på 1 meter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk situasjonen, spesielt når frosten/ tæla kommer. Ved bevegelse bør fundamenteringen sjekkes grundigere.
Rekkverkshøyden bør økes med tanke på avstand ned.

For lavt rekkverk



Oversiktsbilde

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra bakkeplan til veranda i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen har noe skjevheter og har for høye opptrinn. Det er også påvist for store åpninger mellom trinnene.
Trappen er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk situasjonen. Om det blir ytterligere skjevheter bør det sjekkes innfesting og fundamentering.
Det bør vurderes tiltak, evnt ny trapp.

Tretrapp til 2. etasje

For høyt opptrinn og for stor avstand mellom trinnene

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Laminatgulv på store deler av boligen. Flislagt gulv i badene.

Vegger med malte flater. Spilevegger i entrèdel. Flislagte vegger i badene

Tilstandsrapport

Himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På enkelte plasser i 1 etasje er det antydning til litt svelling i skjøter.
I 2. etasje er det mer utbredt og kjernen er synlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Store deler av boligen var med mye løsøre og det har derfor ikke vært mulig å sjekke alle overflater. Det er ikke oppført forhold i egenerklæringsskjema som tilsier at det er noen større skader på overflater. Dog kan det ikke utelukkes at det er flere plasser med svelling av laminatgulv.

Overflater oppgraderes etter eget behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og med betongdekke mellom kjeller og 1.etasje på deler av boligen

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Peis med innsats i stuen.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipe og brannmur er bokset inn og kledd igjen med gips. Det er noe inspeksjonsmulighet via lufteluker, men det er ikke fullverdig inspeksjonsmulighet slik kravet forlanger.
Det mangler ubrennbart materiale på gulv foran peisen.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør legges ubrennbart materiale på gulv foran peisen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

På nordøst hjørnet av boligen er det innvendig kjellerrom påvist fuktmerke på grunnmuren/ gulv. Dette kan ha sammenheng med sviktende drenering og/ eller kapillært oppsug fra grunnen. Det er også påvist nedløpsrør som ikke er ført med rør vekk fra grunnmuren. Dette gir drenssytemet unødig merbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk situasjonen. Det kan ikke utelukkes tiltak/ kostander forbundet med dette avviket. Omfang og evnt når er vanskelig å si noe om. Som minste tiltak anbefales det å føre rør vekk fra grunnmur.

Synlig fuktmerke

Noe fuktsøkutslag nederst på grunnmur

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

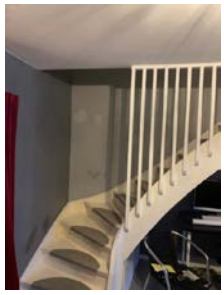
Trappen til kjeller er en enkel "typisk" kjellertrapp. Det gjøres oppmerksom på at denne er bratt og tilfresdtiller ikke dagens krav til opptrinn/ opptrinn. Noen store åpninger i forbindelse med rekkverk.

Det bemerkes at det er et lite område nederst på hovedtrappen som mangler rekkverk. Det er avsluttet naturlig ved trappevangens "sving".

Konsekvens/tiltak

For å lukke avvikene må det lages åpninger midre en 10 cm i forbindelse med kjellertrappen, og strengt tatt føre rekkverk lenger ned på trappevangen. Det er gjort oppmerksom på forholdene, og evnt gjøre tiltak etter eget behov.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte dører

Enkelte dører trenger litt justering.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Påvist muselort på kaldtloft

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist en del muselort på kaldtloft. Eier har også opplevd mus fra kjøkken oppvaskkumskap. Eier kan i kalde måneder høre mus fra loftet. Årsak kan være manglende musesikring på ytterkledning, men kan også være andre steder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes kartlegging og gjøres nødvendig tiltak slik at man hindrer mus inn i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger en del bilder som eier skal prøve å oppdrive. Det er fremvist fdv fra rørlegger (alle deler som er benyttet)

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21mm.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

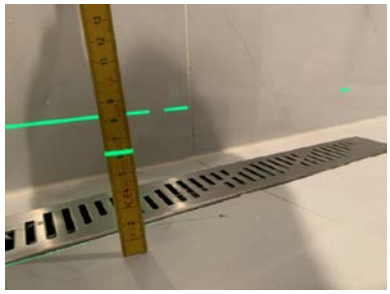
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er stedvis under 1:100 fall på gulvet. Godt fallforhold i dusjsonen. Det er ikke synlig oppbrett på membran ved terskel og terskelen er ikke tettet i overgang med fugemasse e.l.

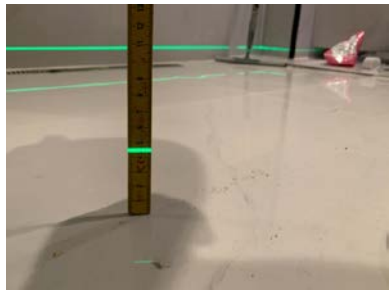
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør legges egnet fugemasse i overgang terskellist og gulvflis.



Fallforhold på 21mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk



Noe under 1:100 fall

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (fdv viser Mira 4400 multicoat som tettesjikt på gulv og vegger samt Purus rennesluk) Fdv for baderomsoppussingen ligger på boligmappa.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport

Purus rennesluk

Synlig slukmansjett

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré. Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 24%.

Ingen fukt målt i vegg ved hulltaking i entre mot dusjsonen

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent alder og ingen dokumentasjon foreligger. Referansenivå er derfor ikke satt.

Tilstandsrapport

Oversiktsbilde

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ubehandlet gipsplate på kassevegg ved wc. Dette er et uegnet materiale i et våtrom.

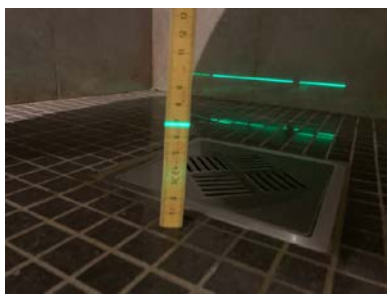
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Plate bør erstattes med luke av egnet materiale.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv



Godt fall fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er åpent i himlingen under dette badet. Ingen tegn til fukt på undergulv befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Plastsluk

Det er ikke mulig å se membran i sluket

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 25%.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, mikro og opplegg for oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt induksjon koketopp og nedfelt oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkken med normal funksjon, men har aldersrelatert slitasje.
Det er ikke komfyrvakt i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skiftes etter behov.
Det anbefales å montere komfyrvakt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fabrikklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøl/ frys og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye overskap.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Oversiktsbilde

Røropplegget for kjøkken.

Løs forkantlist

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter (selve filterer er ikke montert)

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Det er utblåsing i skapet.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør monteres rør fra ventilatoren ut gjennom overskap. Kullfilter Bør installeres.

Synlig komfyrvakt (ikke funksjonstestet)

Det bør føres rør fra ventilatoren ut gjennom skap

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av varierende matrialtype og alder. En del nye vannrør i forbindelse med oppussing av badet. Synlig rør til rør i begge kjøkken og til begge bad. En del synlig kobberrør e.l. i kjeller.
Rørskap for leiligheten i 2. etasje plassert bak vaskemaskinen i badet i 2. etasje.
Stoppekran er plassert i kjeller. Utestoppekran plassert på gårdsplass.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

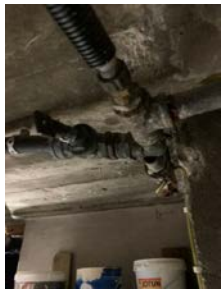
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tidspunkt for utskiftning av eldre vannledninger nærmer seg

Tilstandsrapport

Rørskap for 2. etasje

Rørskap for 1. etasje



Eldre hovedstoppekran, plassert i kjeller

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast (det som er synlig). Synlig plastrør i sålen i kjeller ført ut til septikkum. Eier fikk opplyst av tidligere eier at det går plastrør helt ut til septikkummnen. Ikke dokumentert.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det vites ikke alder på noe av røranlegget og det er heller ikke dokumentert. Det må forventes at enkelte rør er fra byggeår, og mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsrør overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Når det ikke foreligger dokumentawjon og mye av anlegget er skjult er det vanskelig å vurdere. Det anbefales derfor en god gjennomgang av en rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Eldre årgang, sannsynlig at den er eldre enn 20 år. Plassert i kjellerbod

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré utstyrt med automatsikringer. Fordelerskap for 2. etasje plassert i kott.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er gjort en del elektriske arbeider etter at eier fikk foretatt en el kontroll av anlegget. Avvikene er utbedret av en elektriker på dugnad i følge eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei I følge eier

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Tg 2 er gitt på bakgrunn av manglende dokumentasjon og ukjent historikk.
    Ledninger på kaldtloft bør festes som tiltenkt.

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Eier skal kjøpe nytt slukkeapparat for 1. etasje
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I følge eier har tidligere eier drenert om boligen. Det er ukjent når dette ble utført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon og er det vanskelig å si noe håndfast rundt drenering. Det vites derfor ikke eksakt hva som er utført.
Det er påvist avvik på avslutning av drensplasten. Drensplasten skal avsluttes med avslutningslist klemt mot grunnmur
Det er mistanke om funksjonssvikt i nordøsthjørne da det er fuktighet på gulv og nederst på vegger.
På øvrige områder på kjellerveggen er det ved stikkontroll utført fuktsøk. Noe utslag påvist, men innenfor hva som må forventes i eldre hus.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser rundt drenering på nordøst hjørne. Tiltak kan ikke utelukkes. Ved å grave opp rundt dette hjørnet vil også gi en god pekepinn på om drenering er utført iht leggeanvisning og byggforskseriens anbefaling.
Se forøvrig rom under terreng

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og Leca grunnmur på tilbygg del. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1950

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På inspiserte steder er det påvist andre sprekker, og det er derfor kommentert dette. Dog nevnes det at det ikke er påvist større sprekker eller avvik.

Boligen er fundamentert med betongsåle. Avløpsrør plassert i sålen har på et tidspunkt blitt skiftet, og ligger i dag åpent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen større tiltak nødvendig ut i fra inspeksjon på tilgjengelige områder.
Det bør støpes igjen over avløpsrør som ligger synlig i dagen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

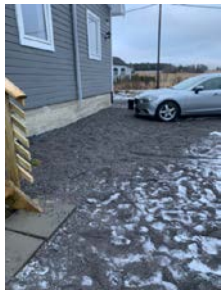
Nylig grovplanert rundt deler av boligen (gårdsplasssidene) Øvrig terreng rundt boligen består i all hovedsak av plen. Terrasse på den ene langsiden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er grovplanert på gårdsplasssidene nå nylig. Det er ikke målt eksakt fallforhold, men det ser er synlig fall fra grunnmur. Dog er ikke massene komprimert.
På andre sider av boligen er det stedvis motfall og søkk helt inntil grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nødvendig terrengjustering. Også på gårdsplass kan det behov for justering når massene setter seg.



Nylig fylt på masse. Når massen setter seg kan det bli behov for ytterligere justering

Plenarealer/ grusarealer uten nok fall

Søkk i terreng inntil grunnmur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp mest sannsynlig til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1950. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser om at det er søkt om tilkobling til offentlig nett. Rørføringer er tegnet inn på situasjonskart og tilknytningsavgift er betalt i følge eier.

Tilstandsrapport

Røranlegg skjult i grunnen er vanskelig å ettergå og er derfor basert på alder og eiers opplysninger.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1950.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Grunnet alder er det tid for tilknytning til offentlig nett. Dette må utføres med pumpe i følge eier.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Garasje

Anvendelse
Parkering og lagring

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er fundammnetert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Yttervegger med bindingsverk satt på lecasokkel. Yttervegger med liggende kledning. Sperrekonstruksjon i saltakform tekket med korrugerte stålplater. Tofløyete dører som adkomst. Adkomst også fra byggets bakside med vanlig dør.

Tilstand; Bygningen er i enkel trekonstruksjon med en del bruksslitasje og etterslep av vedlikehold. Det er bygget carport" løsninger på to sider av garasjen med annen takvinkel. Takvinklene er flatere enn opprinnelig takvinkel og konstruksjoner/ dimensjoner virker å være underdimensjonert. Enkelte steder Manger det forkantbord og renner.

Enkelte ting på bygget er vurdert til tg 1, andre tg 2 og enkelte ting tg 3.

Alti i alt må det påregnes arbeid på dette bygget for å få det opp til dagens standard. Helhetlig vurdert til tg 2.

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

Garasje

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

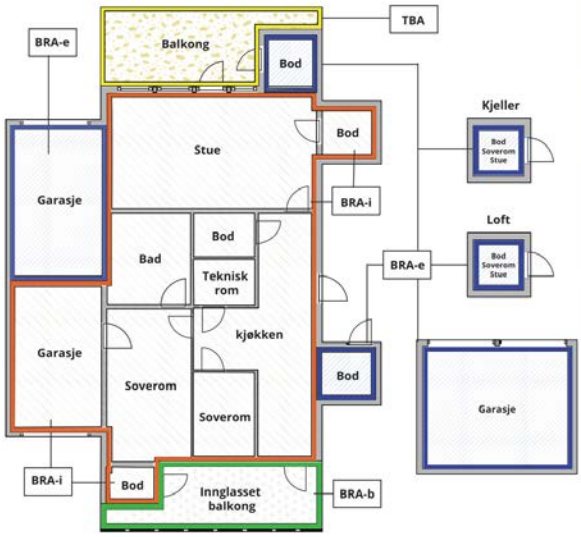
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	48			48		59	107
1. etasje	116			116	85		116
2. etasje	71			71	18	14	85
SUM	**235**				**103**	**73**	**308**
SUM BRA	**235**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Boder		
1. etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, gang		
2. etasje	Soverom (hoveddel), bod (hoveddel), stue, kjøkken, soverom 2, bad, entré		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er tilbygd en utetrapp som adkomst til utleiedel i 2. etasje. Denne er ikke byggemeldt. Innvendig trapp for hoveddel er flyttet i forhold til opprinnelig tegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utleiedel må anses som egen boenhet da hoveddel og uteleidelen ikke har adkomstmulighet mellom enhetene. Dette utløser søknadsplikt og utløser også krav om egne brannceller. Dette kravet er ikke ivaretatt, bl.a er det åpent på loft uten synlig brannsikring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt bad i 1. etasje

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	182	53
Garasje	0	0
Garasje	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Ole Johnny Østli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	228	27		0	2276.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Råbukkvegen 10

Hjemmelshaver
Østli Ole Johnny

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Privat vei fra hovedvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig anlegg.

Tilknytning avløp

Privat. Boligen er tilknyttet egen septiktank.

Om tomten

Tildels gruslagt gårdsplass og plenarealer.

Tinglyste/andre forhold

Det er ca syv boliger som benytter denne private adkomstveien. I utgangspunktet er det et spleiselag på måking og vedlikehold av veien. Eier har ikke kjennskap til eller har fått noe regning for dette i sin eierperiode.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank østlandet				

Kommentar
Iht egenerklæringsskjema. Polisenummer ikke oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.12.2025	
2	07.12.2025	
3	25.03.2026	Dør til 2. etasje og luftelyre er skiftet etter befaring

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord

Oppdragsnr.
1104250124

Selger 1 navn
Ole Johnny Østli

Gateadresse
Råbukkvegen 10

Poststed	Postnr
VORMSUND	2160

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: sparebank østlandet

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250124

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bad med alt unntatt elektrisk

Arbeid utført av: Trendit rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt ble nytt unntatt dør

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Kobling i kjeller til vann i 2etg fryser i hard kulde, men har prøvd utbedring ved isolere rundt rør, så ikke merket noe foreløbig.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er drenert før min tid, men når det har vært mye regn kan det se ut som det kommer noe fukt på betong i ene hjørnet i kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er noe sprekker i betongen i kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det kommer mus når kulda kommer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er gjennomført en fagmessig forbedring av det elektriske anlegget i utleiedelen. Arbeidet er utført i samsvar med FEL og NEK 400, og omfatter følgende tiltak: 1. Kartlegging av eksisterende anlegg Det ble utført en full gjennomgang av eksisterende kurser, belastning, jordingsforhold og tilstand på kabler, brytere og koblingspunkter. 2. Oppgradering av sikringsskap Sikringsskapet i utleiedelen ble oppgradert med moderne automatsikringer og jordfeilautomater. Kursfortegnelsen ble oppdatert og alle kurser ble merket i henhold til gjeldende krav. 3. Etablering av nye kurser Det ble lagt til flere dedikerte kurser for å sikre tilstrekkelig kapasitet til kjøkken, våtrom, fastmontert utstyr og generelle stikkontakter. Dette reduserer belastning på eksisterende kurser og øker sikkerheten. 4. Forbedring av stikk og belysning Antallet stikkontakter ble økt i flere rom for å redusere behovet for skjøteledninger. Det ble også montert nye LED- spotter der det manglet tilfredsstillende belysning. 5. Sikkerhetsoppgradering Gamle eller skadde kabler, koblingsbokser og brytere ble byttet ut. Det ble kontrollert at alle våtrom har korrekt jordfeilvern og tilstrekkelig IP-grad.

Arbeid utført av: Rett elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250124

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja det nylig utført kontrol på det elektriske i hele boligen og dette er bra. Alt er pr dags dato etter lover og forskrifter.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kabel ligger klart med egen boks og sikring men ladeboks er ikke der

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nylig opparbeidet ute plass, inngangsparti, terasse og trapp opp til 2etg.

Arbeid utført av: Husker ikke

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja er i 2 etg

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilkobling av pumpeledning. Har godkjent søknad på kart av arbeid. Og betalt tilkoblingsavgiften.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250124

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250124

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

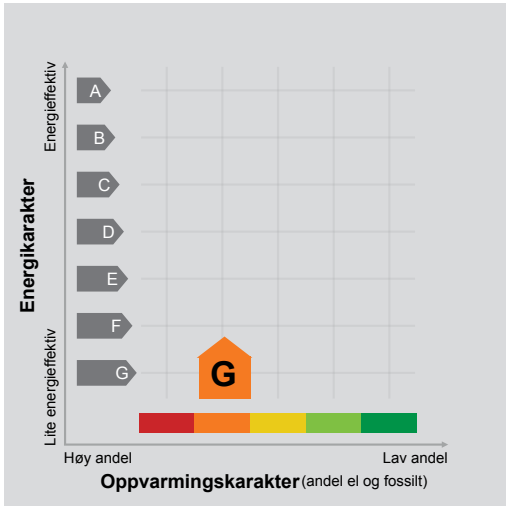
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole johnny Østli	46ab29dee5e23d4197cd0ed4541205c0bf7129cc	21.11.2025 22:58:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1104250124

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

ENERGIATTEST

Adresse	Råbukkvegen 10
Postnummer	2160
Sted	VORMSUND
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	27
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151531954
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-199789
Dato	09.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	283
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Råbukkvegen 10

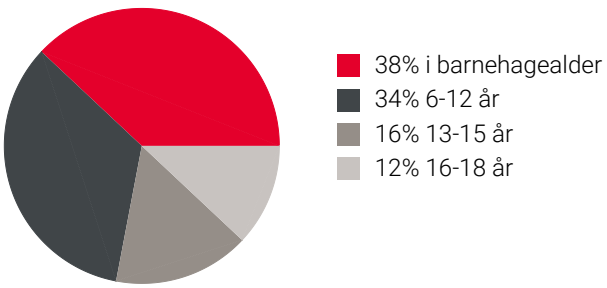
Offentlig transport

Råbukkvegen Linje 460, 461	1 min 0.1 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	9 min 7.6 km
Oslo Gardermoen	22 min

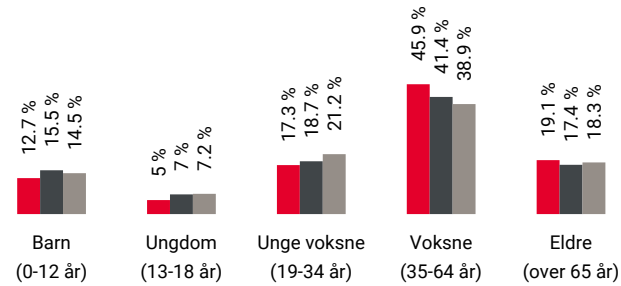
Skoler

Romerike International School (1-10 kl.) 205 elever, 10 klasser	2 min 1.5 km
Neskollen skole (1-7 kl.) 519 elever, 24 klasser	3 min 1.9 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	7 min 5.5 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	11 min 8.8 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	8 min 6.1 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	11 min 9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rød	285	124
Kommune: Nes	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Neskollen Tellusvegen barnehage (1-5 år) 96 barn	3 min 1.8 km
Neskollen Melkeveien barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min 2 km
Øvre Neskollen naturbarnehage (1-5 år) 94 barn	6 min 2.9 km

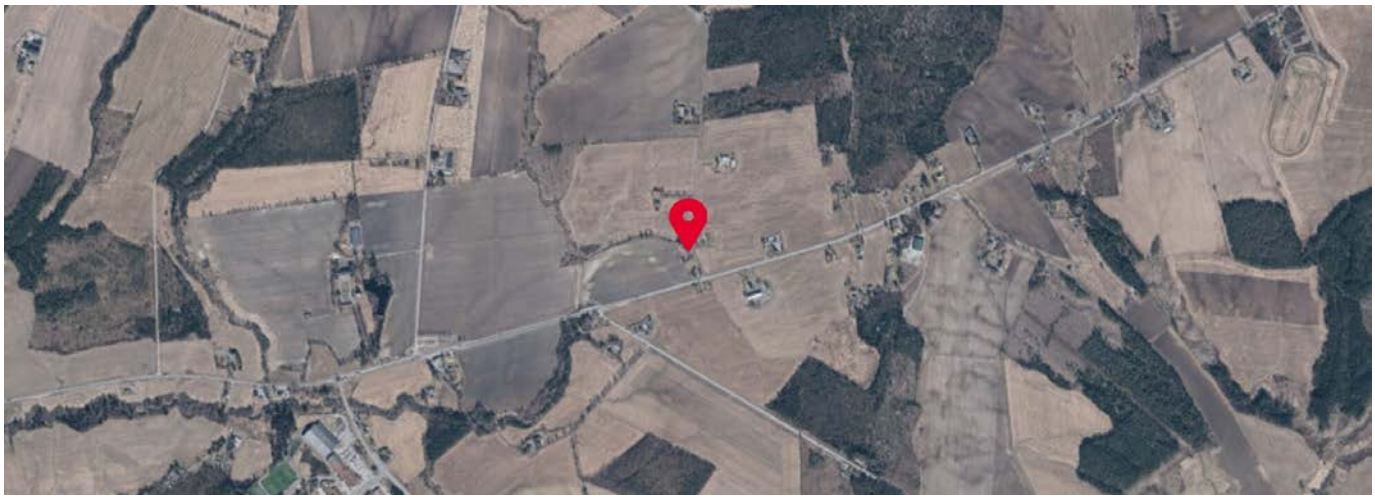
Dagligvare

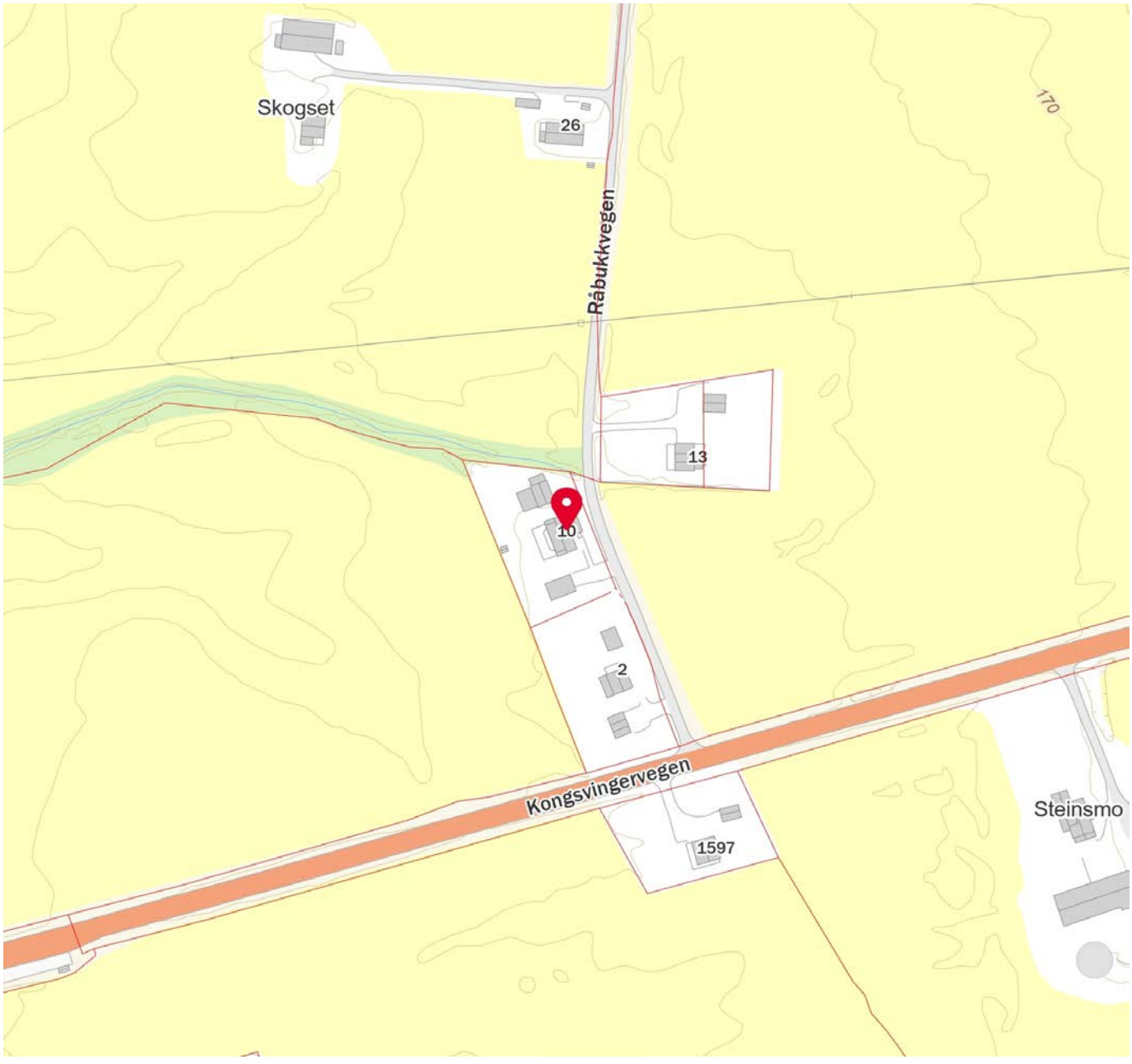
Coop Extra Neskollen PostNord	3 min 1.8 km
Rema 1000 Neskollen Post i butikk, PostNord	4 min 2.1 km

Sport

Nes Arena - Friidrettshall Friidrett	3 min 1.6 km
Neskollen Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	3 min 1.6 km
Nes Arena Treningssenter	3 min
Spenst Årnes	8 min

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





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

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ENG	Beregnet areal	2276.2
Etablert dato	24.03.1950	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.05	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	228/27
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	228/27
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.08.2015 26.11.2015	2015/1875 SVV 2013461		58/1, 78/10, 78/11, 78/14, 78/22, 228/23, 228/27, 228/28, 237/5
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	30.11.2011 10.10.2012	2011/3273 0200-2011-0024		64/17, 64/27, 228/27, 228/28
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	30.11.2011 10.10.2012	2011/3273 0200-2011-0024		64/17, 64/27, 228/27, 228/28
Skyldeling Skyldeling	24.03.1950			228/3, 228/27

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6668597.13	631039.21	0	Ja	2276.2	Noen fiktive grenser (NF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØSTLI OLE JOHNNY F281292*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Råbukkvegen 10 2160 2160 VORMSUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Råbukkvegen 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2160 VORMSUND	Kirkesogn	02070803 Nes
Grunnkrets	310 Rød	Tettsted	
Valgkrets	12 NESKOLLEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151531954		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2006
2	151531954	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	14.01.2005
3	151531954	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	06.05.2009
4	22671685		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.11.2006
5	151531938		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
6	151531946		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 151531954: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	200
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	200
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2006	05.05.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Råbukkvegen 10	H0101	228/27	200	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0
K01	0	80	0	80	0	0	0

2: Bygningsendring 151531954-1: Tilbygg, Tatt i bruk 14.01.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	18
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.12.2004	16.12.2004
Igangsettingstillatelse	14.12.2004	16.12.2004
Tatt i bruk	14.01.2005	24.03.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	228/27	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	18	0	18	0	0	0

3: Bygningsendring 151531954-2: Tilbygg, Tatt i bruk 06.05.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	66
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	66
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.08.2006	28.08.2006
Tatt i bruk	06.05.2009	06.05.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	228/27	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	27	0	27	0	0	0
H01	0	39	0	39	0	0	0

4: Bygning 22671685: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.11.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.08.2006	28.08.2006
Igangsettingstillatelse	01.09.2006	28.08.2006
Tatt i bruk	01.11.2006	28.08.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	228/27	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

5: Bygning 151531938: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		03.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	228/27	-	-	-	-	-

6: Bygning 151531946: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	

Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	228/27	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 19.11.2025

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	228	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Råbukkvegen 10, 2160 VORMSUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Eiendomsskatt	4 101,00 kr
Feiing	481,55 kr
Renovasjon	5 818,00 kr
Slam	1 964,00 kr
Vann	12 208,00 kr
Sum	**24 572,55 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Grunngebyr renovasjon	25%	1 stk	3010.20	1/1	0 %	3 010,20 kr
Matavfall 140 ltr	25%	1 stk	403.00	1/1	0 %	403,00 kr
Restavfall 360 ltr	25%	1 stk	2788.81	1/1	0 %	2 788,81 kr
Papir 360 ltr	25%	1 stk	888.16	1/1	0 %	888,16 kr
Tilsynsgeb.fyringsanlegg	0%	1 stk	258.00	1/1	0 %	258,00 kr
Feiegebyr	0%	1 stk	373.00	1/1	0 %	373,00 kr
Administrasjonsgebyr slam	0%	1 stk	905.00	1/1	0 %	905,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1763000 prom	1.88	1/1	0 %	3 314,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Abonnementsgebyr vann	15%	1 stk	2760.00	1/1	0 %	2 760,00 kr
Vann etter areal	15%	240 m3	38.10	1/1	0 %	9 143,88 kr
Ordinær tømming, alle anleggstyper inntil 4m3	15%	1 stk	1263.16	1/1	0 %	1 263,16 kr
					Sum	**25 107,21 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

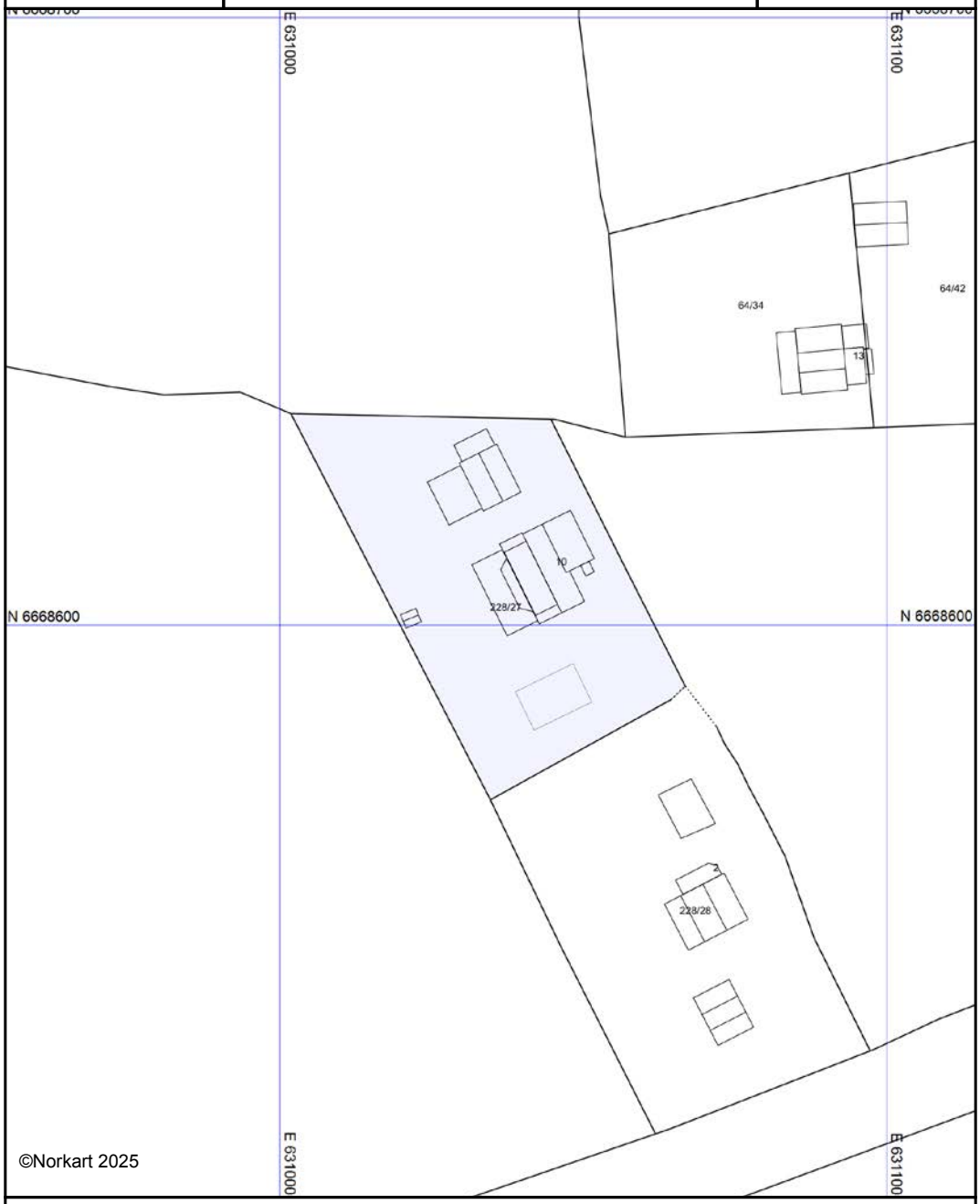
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 228/27
Adresse: Råbukkvegen 10
Dato: 19.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

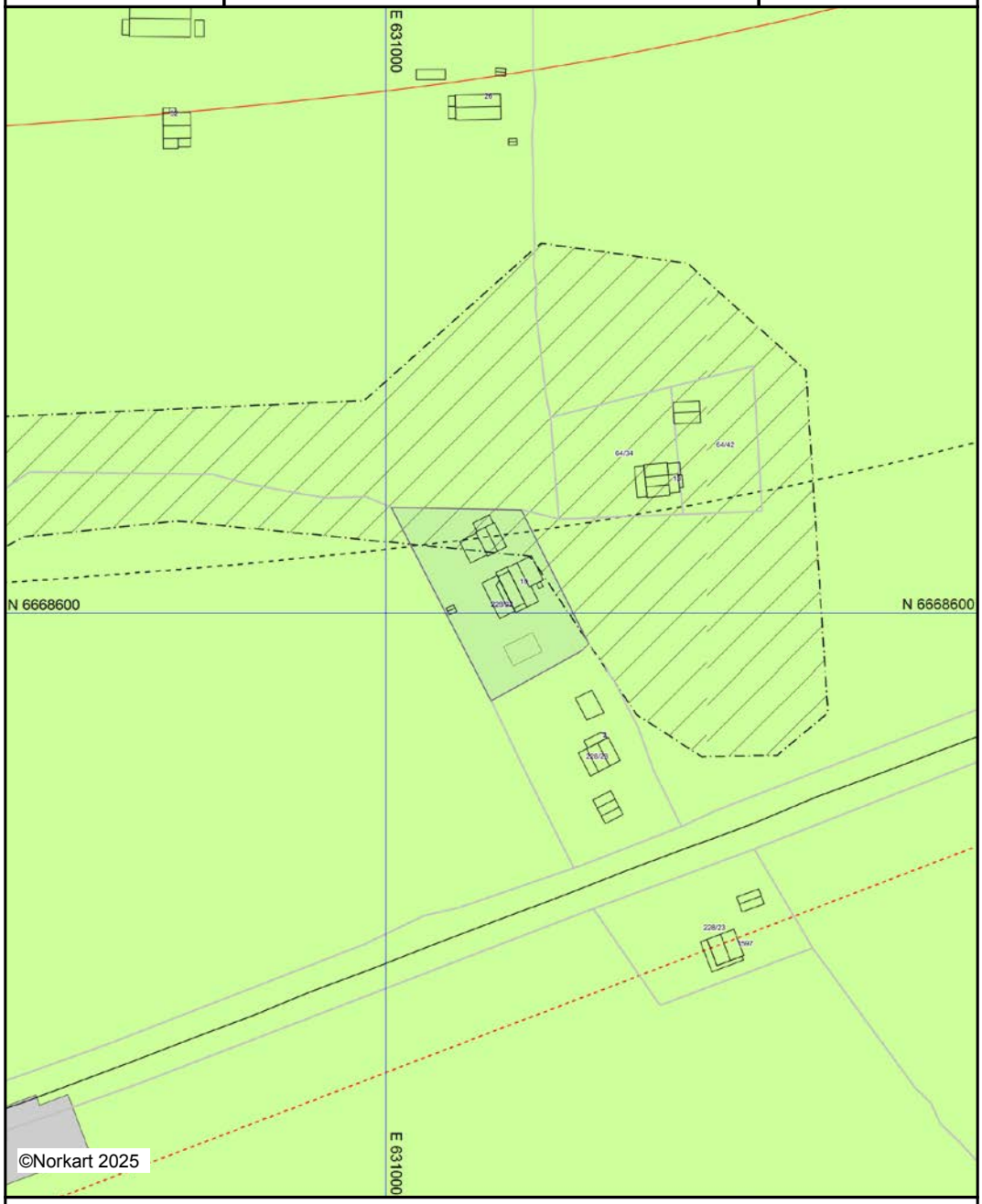
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 228/27
Adresse: Råbukkvegen 10
Dato: 19.11.2025
Målestokk: 1:2000

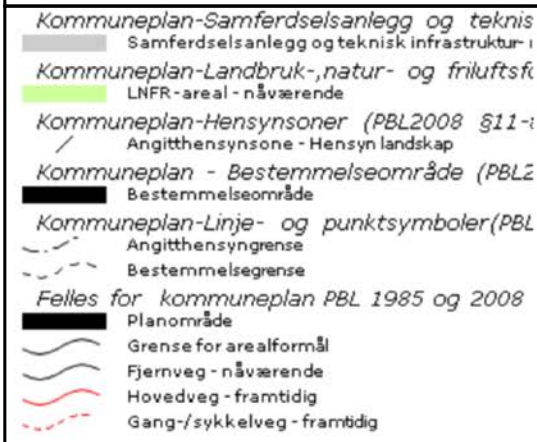
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Nes kommune

Akershus
Rådhuset
Postboks 114
2151 Årnes
Telefon 63 91 10 00
Faks 63 91 10 50

ETAT FOR UTBYGGING OG TEKNISKE TJENESTER

Kent Ole Knutsen
Eng

2160 VORMSUND

Saksnr.	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksb*	*Dato*
06/02583	228/27	TEK/ARR/IA	28.08.06

SAKSNR. NRU 0380/06

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - TILBYGG

TILLATELSE TIL TILTAK

Svar på søknad om tillatelse til enkle tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Søknaden er gjort om til ordinær ettrinns søknad, da tillatelse er avhengig av dispensasjon.

Saken gjelder oppføring av frittstående garasje samt tilbygg til bolighus, i samsvar med søknad mottatt 21.08.06. Det foreligger ingen protester mot tiltaket.

1. **I medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispenseres det fra kommuneplanens arealdel for bygging i LNF-område. Dispensasjon gis fordi det er en bebygget boligeiendom.**
2. **I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93b og 98, jfr GOF § 17-2, godkjennes søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger, i samsvar med søknad mottatt 21.08.06.**
3. **I medhold av plan- og bygningslovens § 95 b godkjennes søknaden om tillatelse til tiltak, i samsvar med innsendte tegninger og situasjonsplan.**

Det gjøres oppmerksom på at loft i garasje kan kun brukes til lager/oppbevaring, ikke til oppholdsrom/beboelse, jfr. pbl § 86a og SAK § 9b.

Selvbygger skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med pbl og tilhørende forskrifter. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Det opplyses om at kommunen når som helst kan gjennomføre tilsyn.

Vedtaket kan påklages.

Bygningsmyndigheten i Nes kommune behandler denne sak etter delegasjonsfullmakt gitt til Teknisk sjef 28.10.97 av kommunestyret.

Saksopplysninger:

Tiltakshaver	*Kent Ole Knutsen*
Gnr/Bnr	*228/27*
Byggested	*Eng, Vormsund*
Gjelder	*Nybygg*
Bygningstype	*Garasje samt tilbygg bolig*
Tiltaksklasse	*1*
Kommuneplan	*Eiendommen ligger innenfor område vist LNF i kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret 13.12.2005. Bygging av spredt bolig- eller ervervsbebyggelse uten tilknytning til stedbunden næring er for øvrig ikke tillatt.*
Tomteareal	*Ikke oppmålt tomt* m^2
BYA	*73* m^2
BRA	*116* m^2
Veg	*Avkjørsel til privat veg*
Vann	*Offentlig*
Avløp	*Offentlig*
Pipeløp	*1 stk – ingen ny*
Ansvarlig søker	*Tiltakshaver*
Prosjekterende	*Tiltakshaver*
Kontroll pro.	*Tiltakshaver*
Utførende	*Tiltakshaver*
Kontroll utf.	*Tiltakshaver*

Beskrivelse av tiltaket:
Tiltaket omfatter oppføring av frittstående garasje samt tilbygg til bolighus i to etasjer.

Nabovarsling:
Det foreligger ingen protester mot tiltaket.

Kommunens vurdering av tiltaket:
Etter at dispensasjon er gitt vurderes tiltaket å være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser

Vannforsyning:
Eiendommen er sikret tilførsel av godkjent drikkevann iht plan- og bygningslovens § 65.

Atkomst og avløp:
Eiendommen har de nødvendige tillatelser for atkomst til offentlig veg, jfr plan- og bygningslovens § 66-1.
Eiendommen har de nødvendige tillatelser for tilknytning til avløpsnett, jfr plan- og bygningslovens § 66-2.

Byggegrunn. Miljøforhold:
Det er opplyst i søknad om tillatelse at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jfr plan- og bygningslovens § 68.

Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense:
Tiltaket er vurdert til å være i tråd med kravene i plan- og bygningslovens § 70 slik det fremkommer på innsendte kart og tegninger. Tiltaket skal plasseres iht. innsendte kart og tegninger.

Ved usikkerhet om tomtegrenser, er det tiltakshavers ansvar å bestille grensepåvisning før graving igangsettes. Evt. endringer skal på forhånd være godkjent av kommunen. Det er ikke tillatt å overbygge offentlige vann- og avløpsledninger eller kabler i grunn. Nødvendig avstand til høgspentlinje i luft skal avklares med netteier og overholdes. Dersom det er usikkerhet omkring beliggenheten av ledninger/kabler osv, er det tiltakshavers ansvar å rekvirere påvisning av disse.

Planløsning og utseende:
Tiltaket er vurdert til å være i tråd med kravene i plan- og bygningslovens § 74 slik det fremkommer på innsendte tegninger.

Tiltaksklasse:
Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 1, iht forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) § 13, og vurderes til å være av liten vanskelighetsgrad. Prosjektering og utførelse forutsetter bruk av anerkjente metoder og forhåndsaksepterte løsninger. Tiltaket innebærer prosjektering og utførelse etter brann- og pålitelighetsklasse 1.

Ansvar:
Kent Ole Knutsen gis, kun for dette tiltaket, personlig godkjenning for arbeider på egen eiendom, iht innsendt søknad om personlig ansvarsrett.

Generelle krav:
Det vises til plan- og bygningsloven, samt Teknisk forskrift (TEK), forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK), forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF).

Generelle opplysninger:
Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Avfall:
Med hjemmel i forurensningsloven pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter gjeldende retningslinjer. Avfall skal leveres til godkjent avfallsmottak. Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med forurensningsloven, kan Nes kommune ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ved anmodning om ferdigattest, skal kontrollerklæring som viser at sluttkontroll er gjennomført, innsendes fra alle som har hatt et kontrollansvar (KUT).

Ved anmodning om midlertidig brukstillatelse, skal dette begrunnes, jfr. plan- og bygningslovens § 99. Gjenstående arbeider skal beskrives og frist for gjennomføringen av manglene skal påføres.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage godkjennelsen inn for høyere myndighet jfr. forvaltningsloven § 28. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Eventuell klage framsettes for Nes kommune, Teknisk sjef.

Nes kommune

Ivar Tollan
Avd.sjef Areal-/ressursforvaltning

Irene Andreassen
Avd.ing. byggesak

Vedlegg: Gebyroversikt for saksbehandling
Godkjent saksdokumentasjon

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 19.11.2025

Ortofotorapport for eiendom 3228 - 228/27//

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.

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Råbukkvegen 10
2160 VORMSUND

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ove Kristian Midtskog

Telefon: 480 34 444
E-post: ove@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsnr. (11 siffer):		Fødselsnr. (11 siffer):	
Adresse:		Adresse:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre