



aktiv.

Berte Styrís veg 23, 2080 EIDSVOLL

Nydelig villaeiendom på over 4,4 mål. Småbruksdrøm bestående av stort bolighus, stall, stabbur, hagestue og garasje.



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 900 000,-
Omkostn.: Kr 273 850
Total ink omk.: Kr 11 173 850
Selger: Per Brogeland
Grethe Brogeland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1929
BRA-i/BRA Total 258/504 kvm
Tomtstr.: 4426 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 135
Gnr. 10, bnr. 140
Oppdragsnr.: 1205230312

Nydelig villaeiendom på over 4,4 mål !

Berte Styris veg 23 - en sjelden mulighet for deg som søker en idyllisk eiendom med småbrukspreg med kort vei til Oslo! Bolighuset går over 3 plan og er fra 1929 og har et eksklusivt og meget smakfullt preg. Perfekt for storfamilien eller deg som ønsker mye plass.

- Tomt på over 4,4 solrike mål, regulert til bolig (30%BYA)
- Parkmessig tomt og innkjørsel med bjørkeallé
- Stort bolighus med mange rom - meget delikat og eksklusivt oppusset gjennom årene
- Heltre eikeparket - 3 peiser!
- Stor dobbeltgarasje, stabbur, stall og hagestue gir mange muligheter og lagringsplass
- Usjenert og fredelig

Rolige og naturskjønne omgivelser med kort vei til skoler i alle trinn (helt ny barneskole åpner til høsten), barnehager, butikker og fritidsaktiviteter. Gode kollektivforbindelser med tog - bruker bare 33min til Oslo S med 3 avganger i timen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	69
Egenerklæring	98
Info fra kommunen	104
Nabolagsprofil	123
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 258 m²

BRA - e: 246 m²

BRA totalt: 504 m²

TBA: 45 m²

Bolighus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 120 m² Entre/gang med trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue 1 og stue 2

2. etasje

BRA-i: 100 m² Gang med trapp, soverom 1, omkleddnings garderobe 1, soverom 2, soverom 3, stue/ evt. soverom 4, omkleddnings garderobe 2, bad og toalettrom

3. etasje

BRA-i: 38 m² Gang med trapp, innredet rom og uinnredet rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Veranda

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 125 m² Dobbelt garasje med boder

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m² 1.etasje 2 stk boder 18m² og loftetasje med innredet rom 13m²

Stall

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 64 m²

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m² Hagestue med innredet rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m² Markterrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i boder kjelleretasje 1,8m, kjelleretasjen er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. GUA (Gulvareal) 38m²

Målt takhøyde i stue 1.etasje 2,53m.

Målt takhøyde på soverom 2.etasjer 1,27m - 2,43m.

Målt takhøyde i innredet rom og uinnredet rom 1,14m - 2,15m

2.etasje har skråhimling i omkleddnings garderober, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak, oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 100m² + AHL 2m² = GUA 102m².

Loftetasjen har skråhimling på innredet rom og uinnredet rom, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak, oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 38m² + AHL 4m² = GUA 42m².

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. til andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som er gjeldende. Det det er uvist når rommet i loftetasjen har blitt fordelt og det føres derfor opp i rapporten som innredet rom.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik

kan forekomme. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om

hva det betegnes som i rapporten. Arealmåling av uinnredet rom i loftetasjen målt uten kledde innevegger og derfor kan det forkomme små arealavvik. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4426 m²

Tomtebeskrivelse

Relativt flat tomt med noe kupert terreng på deler av tomten. Gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen med beplantning.

Eiendommen er i reguleringsplan regulert til frittliggende boligbebyggelse (30% BYA) og består av to gnr./bnr.

Beliggenhet

Boligen er beliggende i et hyggelig boligområde i Styri i Eidsvoll. Området ligger bare 2 km øst for Eidsvoll sentrum, Sundet hvor det er butikker, togstasjon, skoler i alle trinn (helt ny barneskole åpnet til høsten) samt idrettsplass, idrettshall og svømmehall.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000, Kiwi og Coop, sistnevnte med post i butikk. I Eidsvoll sentrum har du flere butikker, kaféer/restauranter, frisørsalonger, legekantor, tannlege, treningssentere, kino, bibliotek m.m. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kun en liten kjøretur til Amfi Eidsvoll på Råholt, eller Jessheim storsenter med over 150 butikker og spisesteder i Jessheim sentrum.

Styri er perfekt for den som liker turer i skog og mark. Her er det kort vei til gode friluftsmuligheter sommer som vinter. Like i nærheten finner du blant annet Styrimarka med Bokkedalen og Jøndalsvengen, med hyggelige bålplasser. Her er det et mylder av stier i fint terreng som passer både liten og stor. Ellers har du Finnkolledalen med Tynsåktoppen og Wergelandsutsikten, sykkelmuligheter på fine skogsveier i Gullverket, med gruvene og Løntjernbråten (Farmengården).

Tar du turen til Minneåsen finner du også flere fine turområder, og på vinteren er det preparerte skiløyper med flere traseer.

Langs Vormen er det gode fiskemuligheter og båtliv på sommerstid.

Ved sentrum ligger Eidsvoll togstasjon med intercitytog som bruker kun 35 min til Oslo (3 avganger i timen). Til Oslo lufthavn tar det 10 min med tog, og Lillestrøm 25 min. Ønsker du å ta bilen er det 25 min til Oslo lufthavn Gardermoen og 55 min til Oslo sentrum.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Landlig beliggenhet i et område kombinert med både etablerte- og nyetablerte boligfelt

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eneboligen ble oppført i 1929 med noe ombygging i 1989 av tidligere eiere ifølge tidligere verditakst. Huset har saltak tekket med takstein, en del med kjelleretasje hvor det er støpt fundament til grunn og resten av boligen står på ringmur i lettklinkerbetong, gråsteinsmur og støpt betong. Tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. (men ble etterisolert i 1997). Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

Dobbel garasje med arbeidsrom og lagerplass oppført i 2001. Garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn og grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel. Ytterdører og 2 stk elektriske leddporter.

Stabbur 1.etasje har 2 stk boder og loftetasje med innredet rom oppført ca 1920. Stabburet har saltak tekket med takstein fra 1997 og tømmerkledning med malt overflate. Trebjelkelag i etasjeskiller, pilarer til grunn og Innevegger oppført i trepanel og plater. Deler av takhøyde i loftetasjen er under 1.90m, som ikke er måleverdi grunnet lav takhøyden.

Stall antatt oppført i 1970, stallen har saltak tekket med takstein fra 1997. Støp betong i etasjeskille, ringmur i betong og støttepilarer til grunn. Yttervegger i betong, trerappe opp til enkel treport, Innredet med 4 stk staller.

Hagestue oppført i 2020. Hagestue har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn og betongplater til grunnmur. Tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med

stående malt/beiset trepanel, og isolerte innervegger oppført i tre med varierende overflater. Innebygd peis og grill. Tregulv, vinduer og terrassedør med 2-lags isoleringsglass. Markterrasse på 39m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Nytt bad i 1999. Arbeid utført av Lokalt firma

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja. Beskrivelse: Det ble lagd nytt bad.

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse: 1990: Legging av ny vann -og kloakkledninger fra off.

ledn. og inn i bygning. 2022 ? Nytt vann og avløp ble lagt på deler av tomta p.g.a.

boligutvikling på nabotomt. Arbeid utført av Sanco Holding AS i 2022

Nytt avløp og sluk i kjeller, 2024. Arbeid ble utført av rørlegger Knut Stubergh, Eidsvoll.

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

Ja. Beskrivelse: P.g.a. høy grunnvannstand i området er kjellergulvet til tider litt fuktig.

Dette ble også påpekt i takstrapporten når vi kjøpte eiendommen i 1992. Ved store nedbørsmengder kan det komme vann inn på kjellergulvet. Det er sluk i kjeller.

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

Ja. Beskrivelse: Dårlig trekk i grill hagestue vinterstid når det samtidig fyres i peisen.

Hjelper med et vindu litt på gløtt hvis det samtidig skal fyres på peisen.

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

Ja. Beskrivelse: Liten sprekk i grunnmur side nord. Ble også nevnt i takstrapporten når vi kjøpte eiendommen i 1992.

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

Ja. Beskrivelse Setter ut noen musefeller om høsten for sikkerhets skyld. Har enkelte år vært 1 til 3 mus i fellene. Ellers ikke hatt noen problemer eller skader p.g.a. mus.

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse Arbeid i forbindelse med nytt bad i 1999. Skiftet

kondensator på ventilasjon fra badet i 2024. Skiftet ventil på bereder i 2024. Sigvartsen Elektro Eidsvoll / Knut Stubergh, rørlegger.

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

Ja. Beskrivelse Kontroll på sikringsskap og montering av strømmåler for noen år siden. Skiftet kondensator på ventilasjon fra badet i 2024.

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse: 1997: Ny utvendig panel og isolasjon. Ny takstein, takrenner, takstiger og 2 pipehatter. Utbedring av eksisterende veranda. Nytt tak til nedgang kjeller. Utbedring av inngangsparti. 1999: Skiftet noen vinduer. Utvidet innerste stue, rom som tidligere var soverom og bad. Satte inn peis i denne stuen. La nytt gulv i 1. etg. eikeparkett. Gjorde om gang/inngangsparti, skifer på gulv med varmekabler. Nytt toalett i gangen. Bygde inn bokhyller i mellomstuen. Nytt bad og toalett i 2. etg. Bygde inn bokhyller på TV stue 2. etg. 2001: Nytt uthus/garasje. 2021: Sprengningsskade: Det ble utført sprengningsarbeide på naboeiendommen og det skjedde en sprengningsulykke. Det ble en del skader på vårt hus og det ble en forsikringssak som Gjensidige tok seg av. Skade på takstein, panel, noen vindusruter, noen vannbrett og inngang til varmepumpe. Dette ble utbedret og satt tilbake til slik det var før ulykken. Arbeid utført i regi av Gjensidige.

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

Ja. Beskrivelse Utbygging på naboeiendommer

Er det foretatt radonmåling?

Ja. Beskrivelse Ble gjort målinger i alle 3 etasjer. Radonmåling År 2012. Verdi < 60Bq/m³.

Tilleggs kommentar

Siste 5 år: Satt opp hagestue på 26 kvadratmeter. Nytt kjøkken. Satt inn varmepumpe i 1. og 2. etg. Ny verandadør. Skiftet ventil på bereder og servantbatteri på toalett 2. etg. Bygd kjøkkensofa. Rapport feier 5/6-24: Ingen avvik eller feil. Sprengningsulykke. Nevnt tidligere. Nytt avløp og sluk i kjeller, 2024. Skiftet kondensator på ventilasjon fra badet.

Innhold

Flott og herskabelig eiendom på over 4,4 mål tomt bestående av bolighus, stall, stabbur, hagestue og garasje.

Bolighuset går over 3 plan og inneholder:

1.etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue 1 og stue 2

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddings garderobe 1, soverom 2, soverom 3, stue/ evt. soverom 4, omkleddings garderobe 2, bad og toalettrom

Loftsetasje: Gang med trapp, innredet rom og uinnredet rom. Innredet rom oppfyller ikke krav til varig opphold grunnet blant annet manglende brannstige og annen innvendig trapp.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Krypekjeller

Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2

Det er synlige fuktskjolder på støpte betongvegger. TG2

Ellers fremstår krypekjeller i grei stand og det er tilstrekkelig ventilering, men jevnlig overvåking av krypekjeller anbefales. Se også punkt 9.1 om rom under terreng (kjelleretasjen).

Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur på baksiden av boligen. TG2

Vinduer og ytterdører

Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vinduer fra byggeår har stedvis avflassing av maling og noe fuktskjolder. Det er ett behov for behandling av vinduer i nær fremtid. Noen av dørene i 2.etasje subber litt i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2

Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forvente levetid derfor satt tilstandsgrad TG2.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er noe fuktskjolder på undertaket som er fra eldre dato, det ble utført en fuktmåling på fuktskjolde ved skorstein hvor det ble målt normale verdier. TG2

Skorsteinen er fra byggeår og brannmur i begge etasjer har noe riss sprekker. TG2

Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.

Parafinpeis er ikke satt tilstandsgrad for, det anbefales og etablere rentbrenede peisovn i istedenfor parafinpeis. TGIU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er fuktskjolde ved skorsteinen og noe på takstoler, men det er ingen synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen. Fuktskjolder er av eldre dato og det ble utført en fuktmåling på fuktskjolde ved skorstein hvor det ble målt normale verdier. TG2

Balkonger, verandaer og lignende

Markterrassen fremstår i god stand, det stedvis tørrsprekker og terrassebord har ett behov for behandling i nær fremtid. TG2

Bad 2.etasje Overflate vegger og himling

Det er sprekk og bom (hulrom) under flis ved blandebatteriet til badekaret. TG2

Veggfliser fremstår i grei stand med det noe bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2

Stedvis misfarget silikonene i dusjsonen. Det anbefales å legge ny silikon. TG2

Servantseksjon har alder og bruksslitasje. TG2

Bad 2.etasje Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ser sprekk og bom (hulrom) i flis ved sluk i dusjsonen, og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er en liten skade på støp og membran i sluk i dusjsone, lokal utbedringen anbefales. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør i vegg står veldig nærme veggen inn mot soverom og ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran. TG2

Kjelleretasje med 2 boder Veggens og himlingens overflater

Det ble utført fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegg og tak/himling (etasjeskille) hvor det avdekkes høye fuktverdier. TG2

Vegger fremstår med alderslitasje. TG2

Kjelleretasje med 2 boder Gulvets overflate

Det ble utført fuktsøking på tilfeldige utvalgte steder der det avdekkes høye verdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament. TG2

Det er etablert nytt avløp og sluk i kjeller, 2024.

Kjelleretasje med 2 boder Fuktmåling og ventilasjon

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG2. Se punkt 1.1 Drenering. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om at kjelleretasjen brukes primært som boder til lagring.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er mye rust på stoppekran i kjelleretasjen. TG2

Noe røroppheng er antatt fra 1968 og har passert mer enn sin forventet levetid derfor også satt tilstandgrad TG2

Varmtvannsbereder

Det er noe termiske merker ved innkobling og varmtvannsberederen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Forhold som har fått TG3:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er setningsprekk på gavlvegg og under verandaen på baksiden av boligen. Stedvis små riss. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at setningssprekker har vært der siden de kjøpte boligen.

Grunnmur har behov for vedlikehold og behandling.

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det ble fuktsøkt høye fuktverdeier i kjelleretasjen på betongdekke og på støpte betongvegger, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3

Hjemmelshaver opplyser at ved mye nedbør har det blitt observert noe overvann på betongdekket i kjelleretasje. Det er montert sluk, og kjeller blir for øvrig bare benyttet til lagring.

Yttervegger

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1997,

hjemmelshaver opplyser om at det er isolert etter byggetekniske krav i byggeforskriften 97.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Ytterkledningen har klatreplanter på fremsiden og på gavlvegg, klatreplanter kan lage skader i panelbord som ligger skult og ikke er synlige på befaringsdagen. Det anbefales å fjerne klatreplantene i nær fremtid.

Hjemmelshaver opplyser om råteskadet på ett stk trepanel over vindu 2.etasje på

gavlvegg og en råteskadet overligger på fremsiden av boligen. TG3
Utskifting av råteskadet trepanel må påberegnes i nær fremtid.
Søyler i inngangspartiet er montert dirket på fliselagt trapp og står disponibel for
funktinntreging. TG2
Det er ikke luftespalte under ytterkledning. TG2

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser om at følgende er gjort på eiendommen:

- Nytt bad i 1999, utført av ett lokalt firma (husker ikke navet til firmaet).
- i 2022 nytt vann og avløp ble lagt på deler av tomta p.g.a. boligutvikling på nabotomt,
Utført av Sanco Holding AS.
- Kontroll på sikringsskap og montering av strømmåler, for en del år siden.
- I 1997: Ny utvendig panel og isolasjon. Fornytt taket med takstein, takrenner,
takstiger og 2 pipehatter. Utbedring av eksisterende
veranda. Nytt tak, nedgang til kjeller. Utbedring av inngangsparti.
- 1999: Skiftet noen vinduer. Utvidet innerste stue, rom som tidligere var soverom og
bad. Satte inn peis i denne stuen. La nytt gulv i 1.
etg. eikeparkett. Gjorde om gang/inngangsparti, skifer på gulv med varmekabler. Nytt
toalett i gangen. Bygde inn bokhyller i
mellomstuen. Nytt bad i 2. etg. Bygde inn bokhyller på TV stue 2. etg.
Utført av Lokalt firma Morten Sververmoen m/snekkere og andre firmaer som ikke
husker navnet til.
- 2001: Nytt uthus/garasje, utført av lokale firmaer.

Siste 5 år

- Bygd hagestue. Firma: Sanco Holding AS / Eidsvoll Mur og Flis / Sigvartsen Elektro
AS Eidsvoll.
- Nytt kjøkken fra IKEA: Egeninnsats.
- Varmepumpe 1. og 2. etg. Firma: Flatmo inneklime Eidsvoll.
- Ny verandadør. Firma: Sanco Holding AS.
- Skiftet ventil på Ctc bereder og servantbatteri på toalett 2. etg. Firma: Rørlegger Knut
Stubergh, Eidsvoll.
- Bygd kjøkkensofa. Firma: Møbelsnekker Krestensrud innredning, Feiring Eidsvoll.

- Rapport feier 5/6-24: Øvre Romerike Brann og Redning: Ingen avvik eller feil.
- Sprengningsskade: I 2021 ble det gjort sprengningsarbeide på naboeiendommen og det skjedde en sprengningsulykke. Det ble en del skader på vårt hus og det ble en forsikringssak som Gjensidige tok seg av. Det ble skade på takstein, panel, noen vindusruter, noen vannbrett og inngang til varmepumpe. Dette ble utbedret og satt tilbake til slik det var før ulykken.
- Nytt avløp og sluk i kjeller, 2024. Firma: Rørlegger Knut Stubergh, Eidsvoll.

Parkering

Parkering i dobbel garasje og gårdsplass

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

17538586

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på < 60Bq/m³. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner, varmekabler i entre/gang 1.etasje og på bad 2.etasje/toalettrom. Varmepumpe på stue i 2.etasje og på stue i 1.etasje. Peisovn på spisestue og i stue i 1.etasje, åpen peis i entre/gang og på kjøkken. Gammel

parafinpeis som ikke er i bruk.

Det er oljetank under huset som ikke er i bruk. Det er ukjent om oljetank er sanert og lekkasjesikret. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no. Det henvises til forurensningsloven § 7,

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 900 000

Kommunale avgifter

Kr 13 845

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det oppgitte beløp er estimert prognose for 2023.

Eiendomsskatt

Kr 10 644

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 1 346 690

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 4 848 082

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

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

Vannavgift år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 135 i Eidsvoll kommune. Gårdsnummer 10, bruksnummer 140 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/10/135:

24.10.1990 - Dokumentnr: 9470 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1970 - Dokumentnr: 8020 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3035 Gnr:10 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 1036047 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:10 Bnr:140

24.10.1990 - Dokumentnr: 9470 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1968 - Dokumentnr: 2165 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3240 Gnr:10 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 1259143 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:10 Bnr:135

01.01.2024 - Dokumentnr: 216311 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:10 Bnr:135

3240/10/140:

24.10.1990 - Dokumentnr: 9470 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1036047 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:10 Bnr:140

01.01.2020 - Dokumentnr: 1259143 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:10 Bnr:135

01.01.2024 - Dokumentnr: 216311 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:10 Bnr:135

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.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

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.

Følgende dokumentasjon foreligger fra kommunen:

Ift. matrikkerapport:

Bolighus: Registrert som "tatt i bruk".

Garasjeuthus, anneks til bolig: Gitt rammetillatelse datert 08.06.2001.

Garasjeuthus, anneks til bolig: Registrert som "tatt i bruk".

Garasjeuthus, anneks til bolig: Registrert som "tatt i bruk".

Det foreligger søknad om oppføring av lager/ garasje datert 08.06.2001. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Det foreligger byggetegninger for tiltaket, fasade og plantegning, stemplet / datert med "godkjent, 08.08.2001".

Det foreligger innvilget søknad for ominnredning av bolig datert 22.06.1989

Det gjøres oppmerksom på at lofsetasjen ikke er godkjent for varig opphold, da det bare er etablert loftstrapp samt må det etableres brannstige på fasade.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Adkomst via privatvei.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Id 0237202001

Navn Kommuneplanens arealdel for 2021-2031

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 13.04.2021

Bestemmelser - <https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3035/0237202001/>

Dokumenter/Bestemmelser og retningslinjer.pdf

Delarealer Delareal 3 662 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavna_B

Reguleringsplaner

Id 023726800

Navn Styri, gbnr. 10/15, 56 m.fl.

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 31.01.2017

Bestemmelser - <https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3035/023726800/>

Dokumenter/Planbestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 3 661 m

Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn BFS18

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

Boligen kan i sin helhet fritt leies ut

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Gnr. 10, bnr. 135 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.

Gnr. 10, bnr. 140 er en ubebygd tomt, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

272 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

273 850 (Omkostninger totalt)

289 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

292 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 173 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 189 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 192 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 273 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Inneståelsesgebyr
4 000 Kommunale opplysninger
20 000 Markedspakke
6 500 Oppgjørshonorar
300 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Vederlag visninger (4 stk. inkludert)

Totalt kr: 148 300

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

Oppdragsansvarlig

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

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

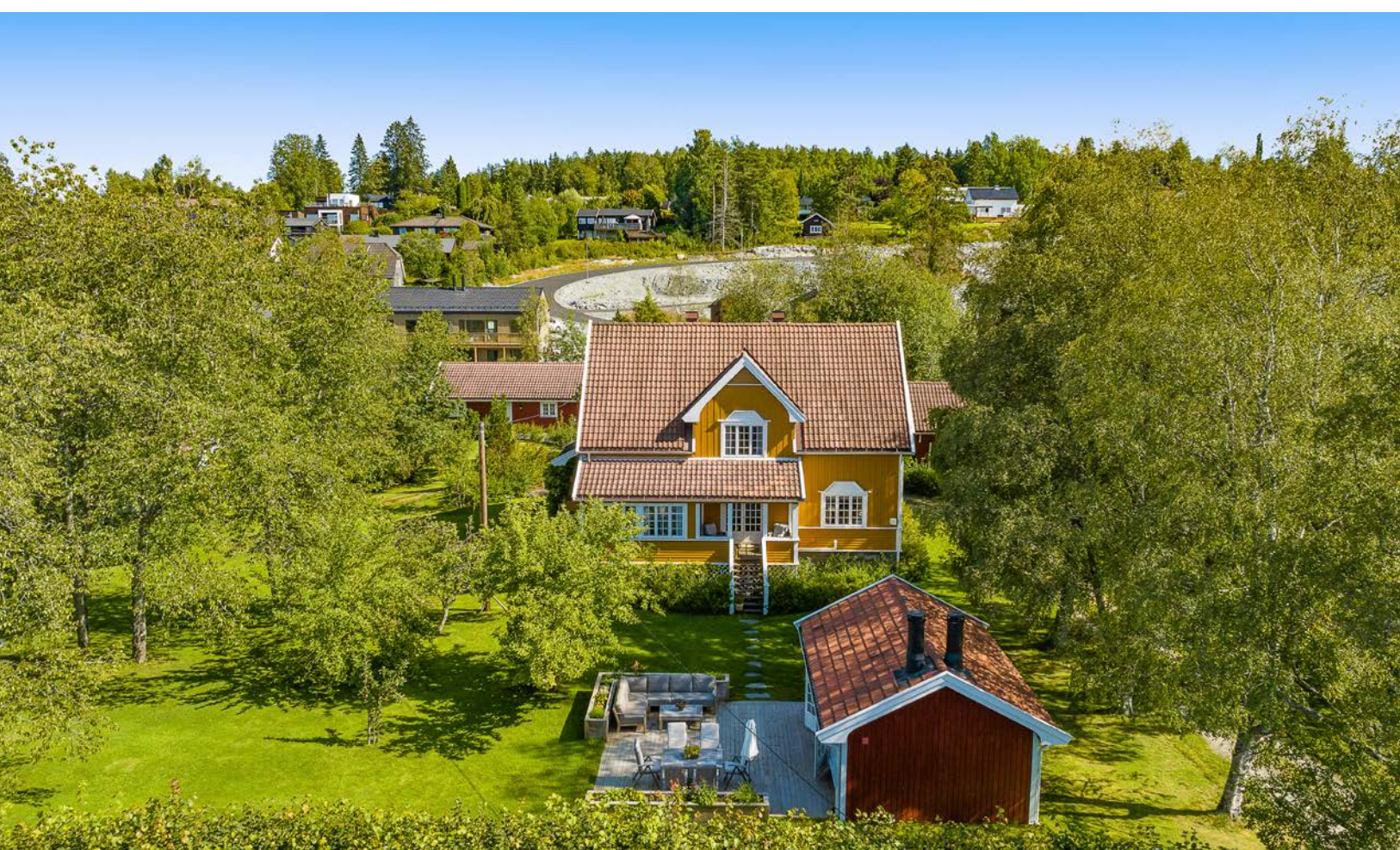
Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

23.10.2024





1.etasje

























2.etasje











Loftsetasje

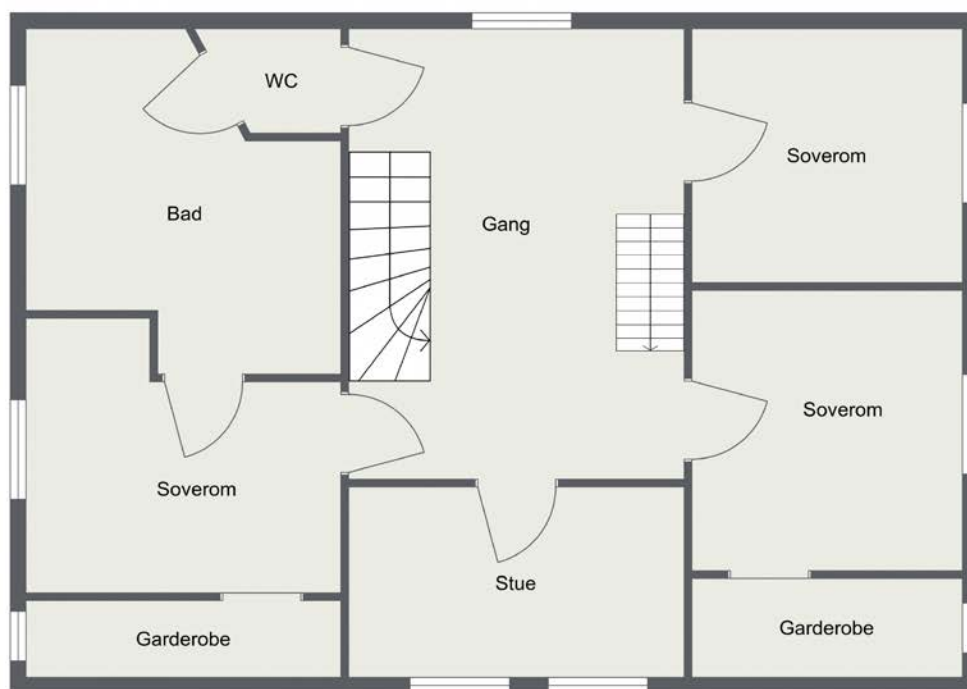




Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

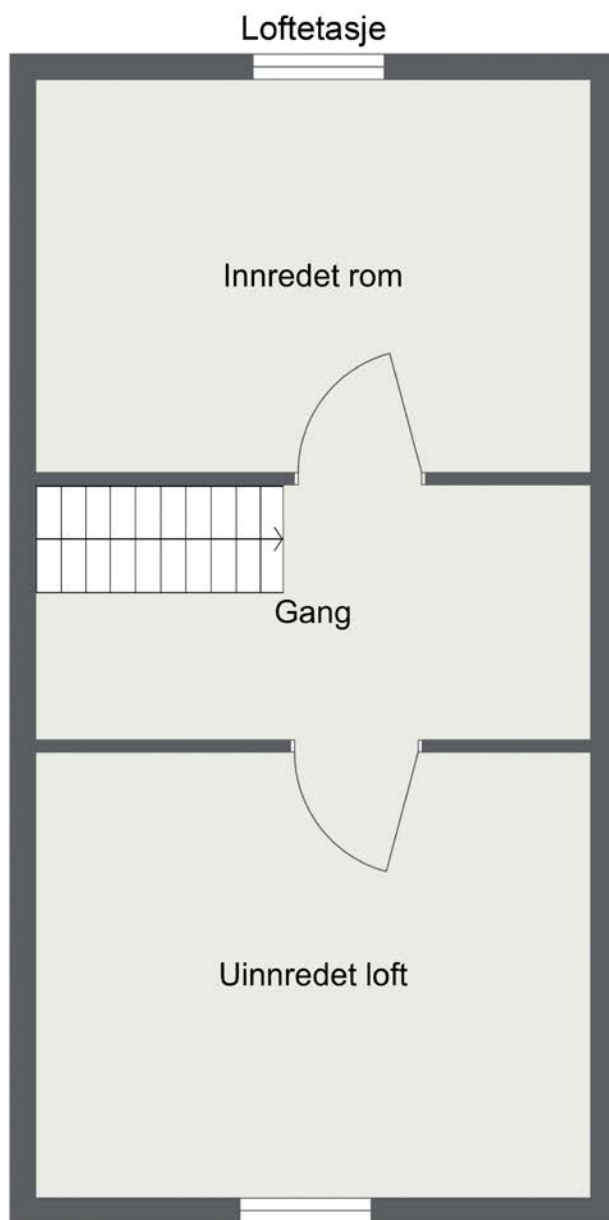
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. Etasje



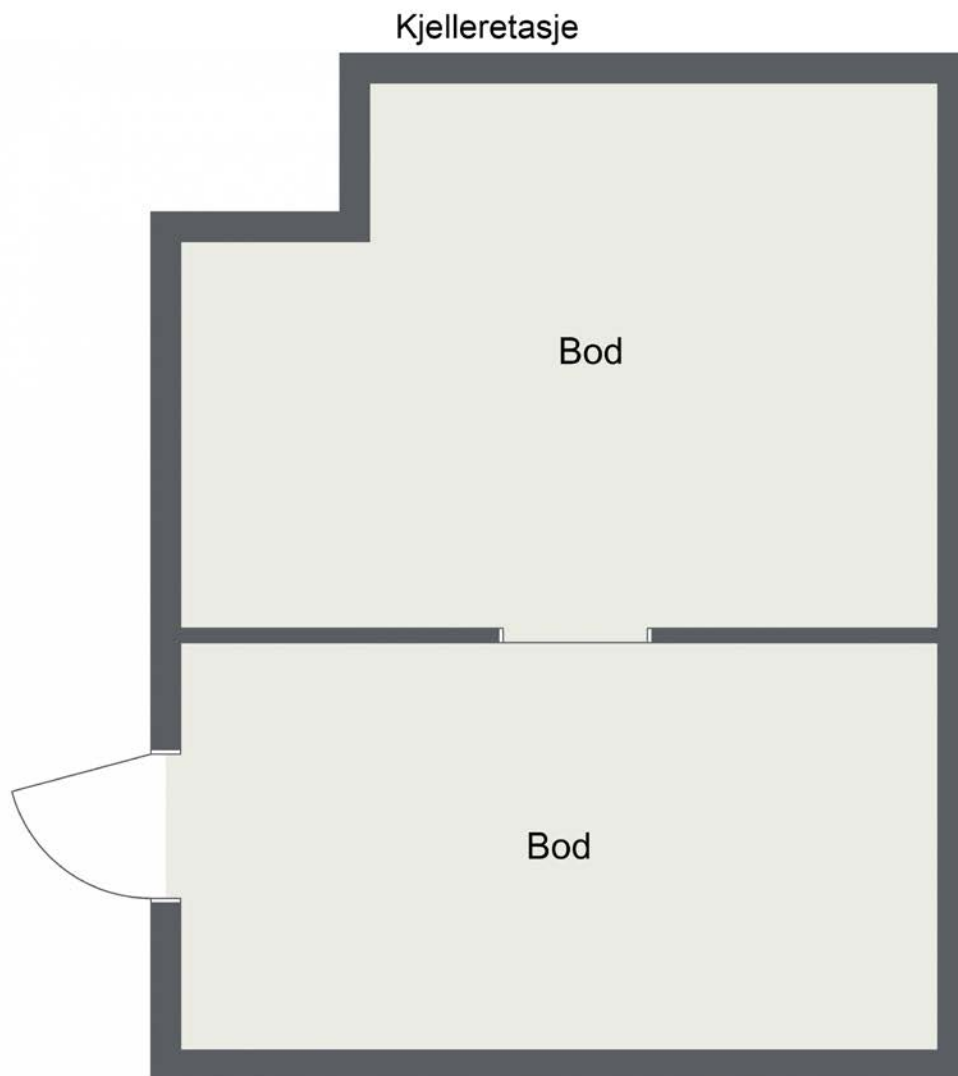
Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

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



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

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



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

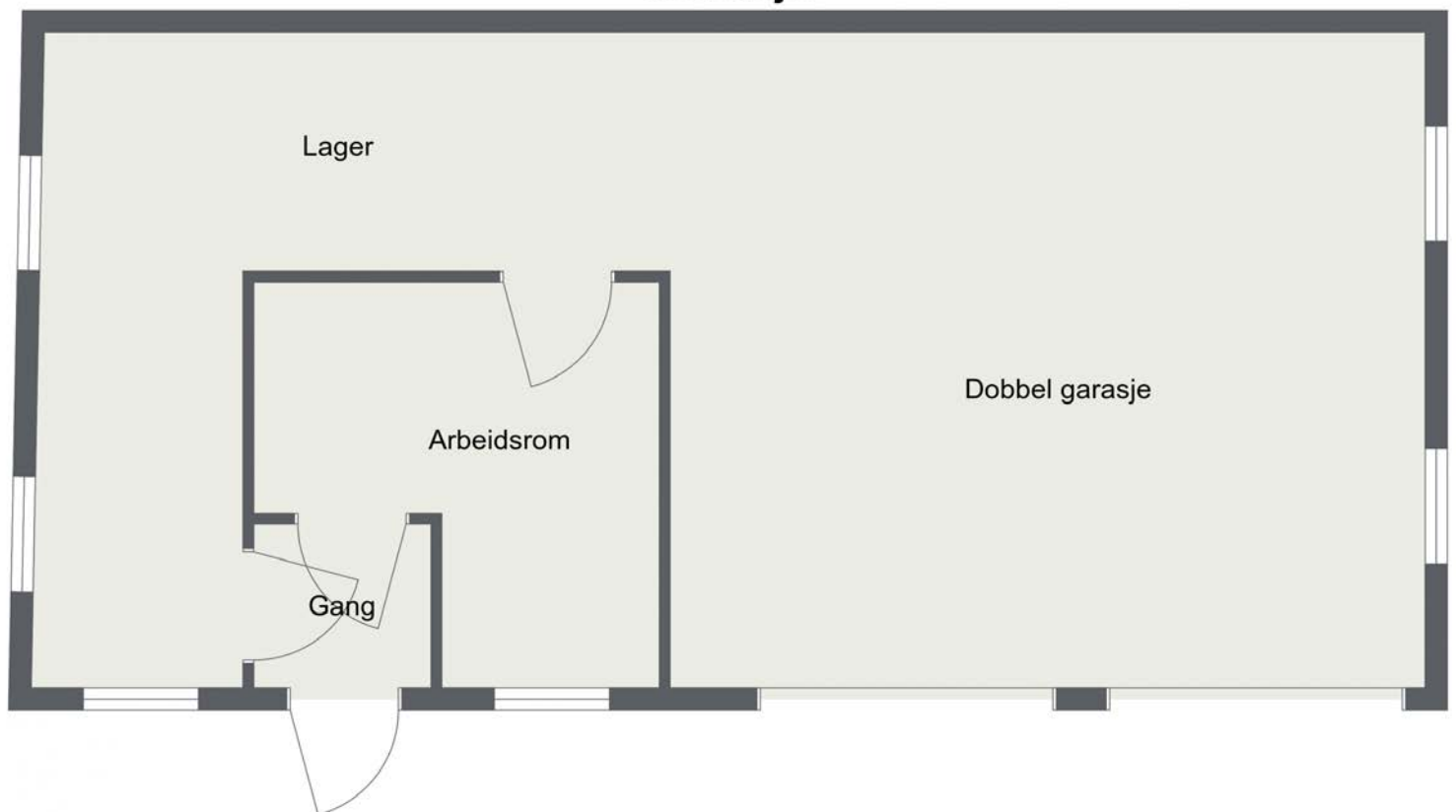
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





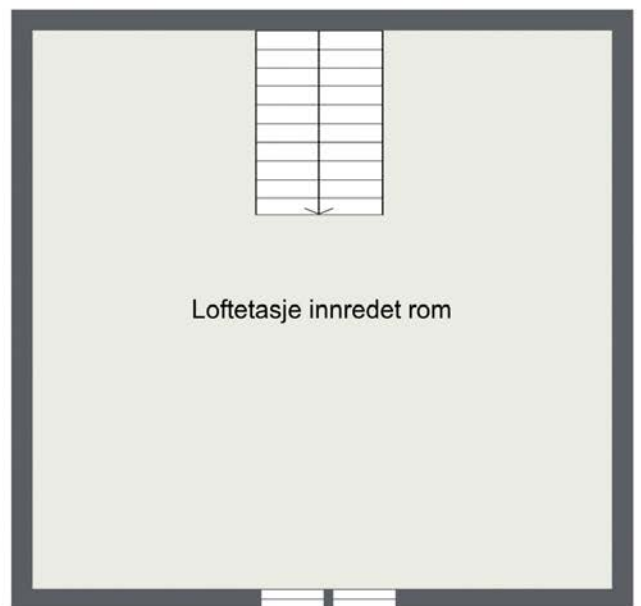
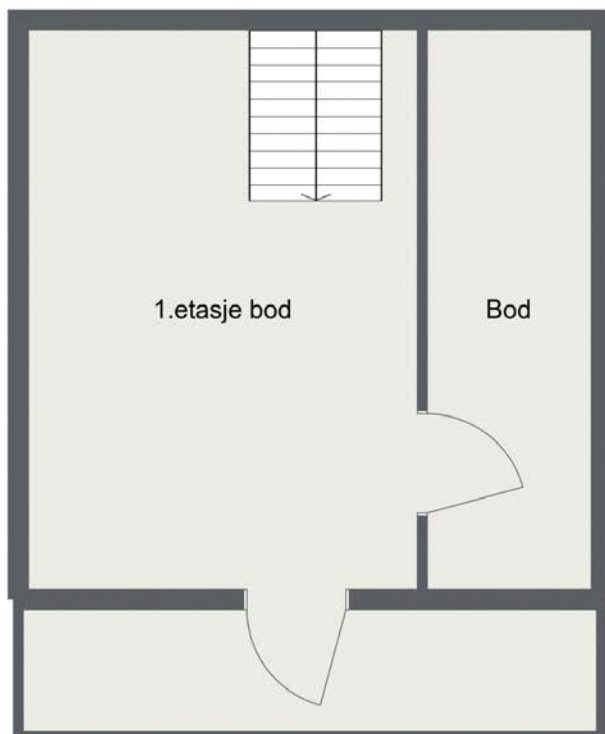


Garasje





Stabbur



Stall





Hagestue

Hagestue

Grill

Peis

Markterrasse







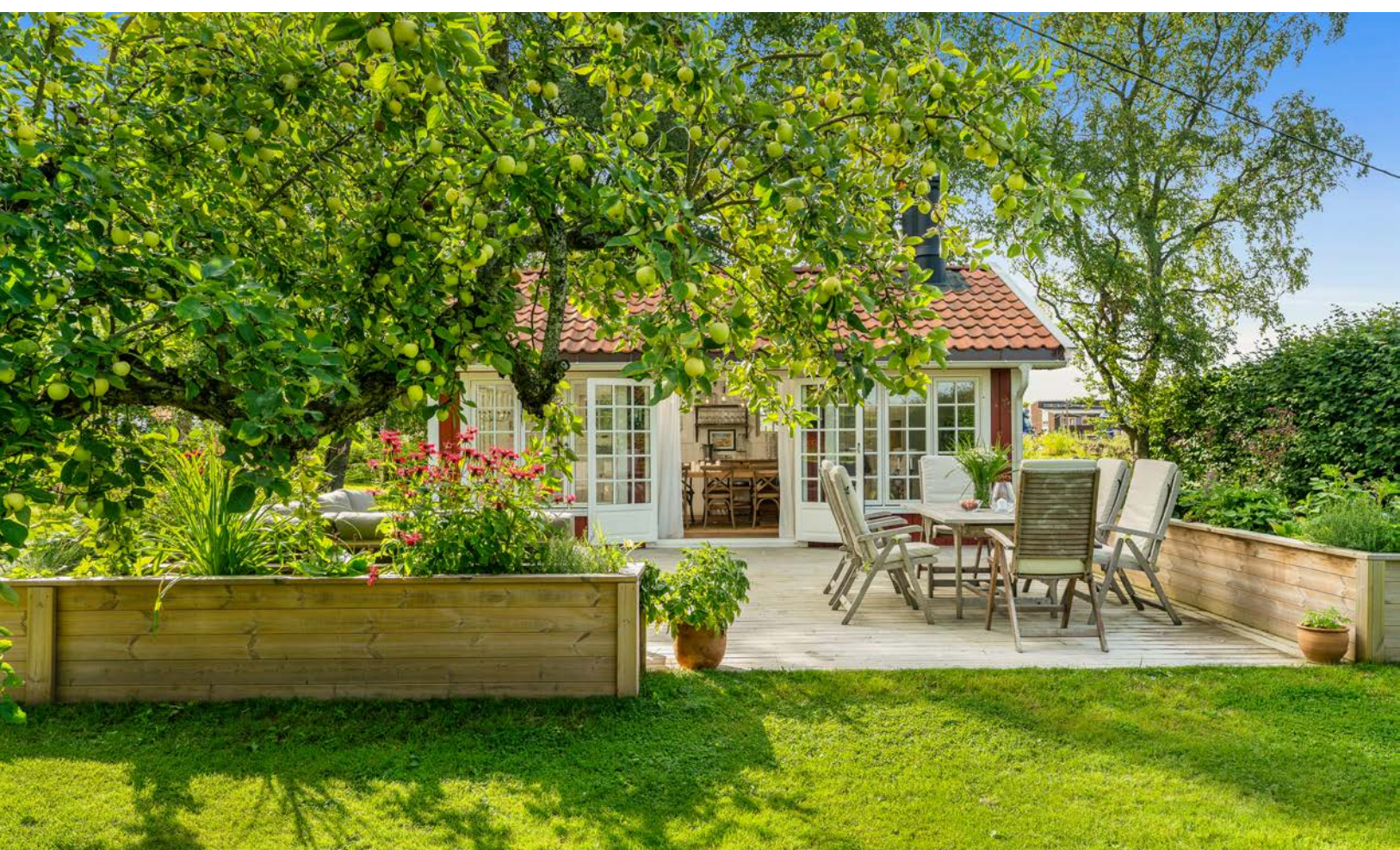










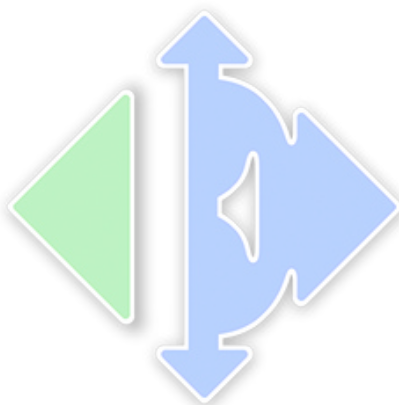






Vedlegg

Enebolig
Berte Styris veg 23
2080 Eidsvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
 Takstmann
August Magnus
 Dato: 23/04/2025

Postboks 31
 Jessheim 2051
 98023301
 august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:10, Bnr: 135 og 140
Hjemmelshaver:	Per og Grethe Brogeland
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	3 662,1+764,6 = 4 426,7 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 19 386,95 i 2022
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1929

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

13.08.2024

Oppholdsvær og 20 plussgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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

Forutsetninger:

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

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

Hjemmelshavere ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Per og Grethe Brogeland

Tilstede under befaringen:

Per og Grethe Brogeland

Fuktmåler benyttet:

MMS2 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med noe kupert terreng på deler av tomten. Gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Eneboligen ble oppført i 1929 med noe ombygging i 1989 av tidligere eiere ifølge tidligere verditakst. Huset har saltak tekket med takstein, en del med kjelleretasje hvor det er støpt fundament til grunn og resten av boligen står på ringmur i lettklinkerbetong, gråsteinsmur og støpt betong. Tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen, Det ble avdekket noen behov for strakstiltak som drenering og 2 stk råteskadet trepanel på ytterkledning.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner, varmekabler i entre/gang 1.etasje og på bad 2.etasje/toalettrom. Varmepumpe på stue i 2.etasje og på stue i 1.etasje. Peisovn på spisestue og i stue i 1.etasje, åpen peis i entre/gang og på kjøkken. Gammel parafinpeis i gang 2.etasje er ikke i bruk.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 13.08.2024
Egenerklæringsskjema 12.08.2024
Megler (meglerpakken) 13.08.2024
Ominnredning av eksisterende bolig (byggetegning) 27.03.1989
Tidligere verditakst 13.05.1991

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

Kjellervegger: Malt betong og mur.

Kjellertak/himling: Malt pusset mur.

Kjellergulv: Ubehandlet betong.

1.etasje vegger: Malt trepanel, malt mur/teglstein og fliser.

1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.

1.etasje gulv: Parkett og fliser.

2.etasje vegger: Malt trepanel, malt mur og fliser.

2.etasje tak/himling: Malt trepanel.

2.etasje gulv: Malt furugulv og fliser.

Loftvegger: Tapet, malt mur og uinnredet vegger.

Lofttak/himlinger: Malte plater og uinnredet himling.

Loftgulv: Malt furugulv og ubehandlet panelbord.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, spisestue, stue 1 og stue 2.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddings garderobe 1, soverom 2, stue, soverom 3, omkleddings garderobe 2, og toalettrom:

Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand og greit vedlikeholdt. Det er små merke etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk. TG1

Parkettgulv i 1.etasjer fremstår i grei stand, det er slitemerker på overflaten som må forventes utifra bruk. TG2

Flisegulv i entre/gang fremstår i god stand, det er bom (hulrom) under fliser ved ytterdør. TG2

Malte furugulv i 2.etasje fremstår i grei stand, panelbord spriker noe og det er stedvis knirk som er vanlig for slike gulv fra byggeår. TG2

Malt trapp opp til 2.etasje, mangler håndrekke på veggside. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1.etasje, 2.etasje og loftsetasjen, søkt normale verdier. TG1

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 25mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i gang i 2.etasjer på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger i stue 1.etasje (normalt iht. til alder/ byggeår).

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakking/maling av tregulv er 10 - 20 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Nytt bad i 1999, utført av ett lokalt firma (husker ikke navet til firmaet).
- i 2022 nytt vann og avløp ble lagt på deler av tomta p.g.a. boligutvikling på nabotomt, Utført av Sanco Holding AS.
- Kontroll på sikringsskap og montering av strømmåler, for en del år siden.
- I 1997: Ny utvendig panel og isolasjon. Fornyet taket med takstein, takrenner, takstiger og 2 pipehatter. Utbedring av eksisterende veranda. Nytt tak, nedgang til kjeller. Utbedring av inngangsparti.
- 1999: Skiftet noen vinduer. Utvidet innerste stue, rom som tidligere var soverom og bad. Satte inn peis i denne stuen. La nytt gulv i 1. etg. eikeparkett. Gjorde om gang/inngangsparti, skifer på gulv med varmekabler. Nytt toalett i gangen. Bygde inn bokhyller i mellomstuen. Nytt bad i 2. etg. Bygde inn bokhyller på TV stue 2. etg.
- Utført av Lokalt firma Morten Sververmoen m/snekkere og andre firmaer som ikke husker navnet til.
- 2001: Nytt uthus/garasje, utført av lokale firmaer.
- Sprengningsskade: I 2021 ble det gjort sprengningsarbeide på naboeiendommen og det skjedde en sprengningsulykke. Det ble en del skader på vårt hus og det ble en forsikringssak som Gjensidige tok seg av. Det ble skade på takstein, panel, noen vindusruter, noen vannbrett og inngang til varmepumpe. Dette ble utbedret og satt tilbake til slik det var før ulykken.

Siste 5 år:

- Bygd hagestue. Firma: Sanco Holding AS / Eidsvoll Mur og Flis / Sigvartsen Elektro AS Eidsvoll.
- Nytt kjøkken fra IKEA: Egeninnsats.
- Varmepumpe 1. og 2. etg. Firma: Flatmo inneklime Eidsvoll.
- Ny verandadør. Firma: Sanco Holding AS.
- Skiftet ventil på Ctc bereder og servantbatteri på toalett 2. etg. Firma: Rørlegger Knut Stubergh, Eidsvoll.
- Bygd kjøkkensofa. Firma: Møbelsnekker Krestensrud innredning, Feiring Eidsvoll.
- Rapport feier 5/6-24: Øvre Romerike Brann og Redning: Ingen avvik eller feil.
- Nytt sluk og avløpsrør montert i kjeller i slutten av september 2024 utført av Rørlegger Knut Stubergh, Eidsvoll.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	120			6	120	
2.etasje	100				93	7
Lofetasje	38				23	15
SUM BYGNING	258	0	0	6	236	22
SUM BRA	258					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Dobbel garasje med arbeidsrom og		125				125
Stabbur		31				31
Stall		64				64
Hagestue		26		39		26
SUM BYGNING		246	0	39	0	246
SUM BRA	246					

BRA-i:

258m²

1.etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue 1 og stue 2.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddnings garderobe 1, soverom 2, stue, soverom 3, omkleddnings garderobe 2, bad og toalettrom.

Lofetasje: Gang med trapp, innredet rom og uinnredet rom.

BRA-e:

246m².

Dobbel garasje med arbeidsrom og lagerplass.

Stabbur 1.etasje, 2 stk boder og lofetasje med innredet rom.

Stall.

Hagestue.

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 258m²

1.etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue 1 og stue 2.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddnings garderobe 1, soverom 2, stue, soverom 3, omkleddnings garderobe 2, bad og toalettrom.

Lofetasje: Gang med trapp, innredet rom og uinnredet rom.

BRA-e: 246m²

Dobbel garasje med arbeidsrom og lagerplass 125m².

Stabbur 1.etasje 2 stk boder 18m² og lofetasje med innredet rom 13m².

Stall 64m².

Hagestue 26m².

BRA-b: 0m²**Sum BRA: 504m²**

1.etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue 1 og stue 2.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, omkleddnings garderobe 1, soverom 2, stue, soverom 3, omkleddnings garderobe 2, bad og toalettrom.

Lofetasje: Gang med trapp, innredet rom og uinnredet rom.

Dobbel garasje med arbeidsrom og lagerplass 125m².

Stabbur 1.etasje 2 stk boder 18m² og lofetasje med innredet rom 13m².

Stall 64m².

Hagestue 26m².

TBA: 45m²

Enebolig 1.etasje: Veranda 6m².

Hagestue: Markterasse 39m².

P-rom: 236m²

1.etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue 1 og stue 2.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, stue, soverom 3, bad og toalettrom.

Lofetasje: Gang med trapp og innredet rom.

S-rom: 22m²

2.etasje: omkleddnings garderobe 1 og omkleddnings garderobe 2.

Lofetasje: Uinnredet rom.

Målt takhøyde i boder kjelleretasje 1,8m, kjelleretasjen er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. GUA (Gulvareal) 38m².

Målt takhøyde i stue 1.etasje 2,53m.

Målt takhøyde på soverom 2.etasjer 1,27m - 2,43m.

Målt takhøyde i innredet rom og uinnredet rom 1,14m - 2,15m.

2.etasje har skråhimling i omkleddnings garderobes, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak, oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis

som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 100m² + AHL 2m² = GUA 102m².

Lofetasset har skråhimling på innredet rom og uinnredet rom, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak, oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis

som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 38m² + AHL 4m² = GUA 42m².

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. til andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som er gjeldende.

Det det er uvist når rommet i lofetasjen har blitt fordelt og det føres derfor opp i rapporten som innredet rom.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

Arealmåling av uinnredet rom i lofetasjen målt uten kledde innevegger og derfor kan det forkomme små arealavvik.

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje med arbeidsrom og lagerplass oppført i 2001. Garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn og grunnmur i lettlinkerbetong, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel. Ytterdører og 2 stk elektriske leddporter. Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å innsisere undertak, lekter og ytterteking.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Yttertak er fra byggeår og fremstår med mosevekster og noe værslitasje.

På befaringsdagen ble det fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder på betongdekke, det ble avdekket høye verdier som indikerer at det ikke ligger tetsjikt til grunn.

Ytterkledning fremstår i god stand, panelkledning og omramminger rundt porter er montert for nærmere terreng å står disponibel for funktinntregning.

Hjemmelshaver opplyser om at ny motor til garasjeport, nedløp fra takrenner på baksiden av garasjens begge hjørner er montert etter takstbefaringen.

Stabbur 1.etasje har 2 stk boder og loftetasje med innredet rom oppført ca 1920. Stabburet har saltak tekket med takstein fra 1997 og tømmerkledning med malt overflate. Trebjelkelag i etasjeskiller, pilarer til grunn og innevegger oppført i trepanel og plater. Deler av takhøyde i loftetasjen er under 1.90m, som ikke er måleverdi grunnet lav takhøyden.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på stabburet. TGIU

Stabburet fremstår i grei stand men har aldersslitasje som må forventes utfra alder og bruk.

Stall antatt oppført i 1970, stallen har saltak tekket med takstein fra 1997. Støp betong i etasjeskille, ringmur i betong og støttepilarer til grunn. Yttervegger i betong, trerappe opp til enkel treport, Innredet med 4 stk staller.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på stall. TGIU

Stallen fremstår med mye aldersslitasje og setningsprekker på flere steder på ytterveggen. Støpt pilar under stallen har store sprekker og er noe skeiv. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Stallen har ett stort behov for vedlikehold i nær fremtid.

Hagestue oppført i 2020. Hagestue har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn og betongplater til grunnmur. Tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel, og isolerte innevegger oppført i tre med varierende overflater. Innebygd peis, grill, platetopp og kjøleskap. Tregulv, vinduer og terrassedør med 2-lags isoleringsglass. Markterrasse på 39m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på uthus. TGIU

Hagestue fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt. Ytterkledning og omramminger er montert for nærme terreng og står disponibel for funktinntregning.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av utvendig kledning er 20 - 60 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

Oversikten er ikke uttømmende, se utskifting/vedlikehold levetid i beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

23/04/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

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

Grunnmur i lettklinkerbetong, gråsteins mur og støpt betong fra flere årganger.

Det er setningsprekk på gavlvegg og under verandaen på baksiden av boligen. Stedvis små riss. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at setningssprekker har vært der siden de kjøpte boligen.

Grunnmur har behov for vedlikehold og behandling.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det ble fuktsøkt høye fuktverdeier i kjelleretasjen på betongdekke og på støpte betongvegger, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3

Hjemmelshaver opplyser at ved mye nedbør har det blitt observert noe overvann på betongdekket i kjelleretasje.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Krypekjeller med tilkomst via veggluke under verandaen på baksiden av boligen.

Befaring ble utført fra luke inn til krypekjeller.

Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2

Det er synlige fuktskjolder på støpte betongvegger. TG2

Ellers fremstår krypekjeller i grei stand og det er tilstrekkelig ventilering, men jevnlig overvåking av krypekjeller anbefales.

Det ble ikke fuktmålt eller utført stikktaking i treverket. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Se også punkt 9.1 om rom under terreng (kjelleretasjen).

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftninger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur på baksiden av boligen. TG2

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

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

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1997, hjemmelshaver opplyser om at det er isolert etter byggetekniske krav i byggeforskriften 97.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Ytterkledningen har klatreplanter på fremsiden og på gavlvegg, klatreplanter kan lage skader i panelbord som ligger skult og ikke er synlige på befaringsdagen. Det anbefales å fjerne klatreplantene i nær fremtid.

Hjemmelshaver opplyser om råteskadet på 1 stk trepanel over vindu 2.etasje på gavlvegg og 1 stk råteskadet overligger på fremsiden av boligen. TG3 Utskifting av råteskadet trepanel må påberegnes i nær fremtid.

Søyler i inngangspartiet er montert dirket på fliselagt trapp og står disponibel for funktinntrenging. TG2

Det er ikke luftespalte under ytterkledning. TG2

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

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør (år 2020) med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass antatt produsert i 1997 og koblet vinduer med 1-lags glass antatt fra byggeår.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme flere glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vinduer fra byggeår har stedvis avflassing av maling og noe fuktskjolder. Det er ett behov for behandling av vinduer i nær fremtid.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overfalte antatt produsert fra 1997. TG1

Innvendige hvitmalt profilerte dører antatt fra byggeår.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, noen av dørene i 2.etasje subber litt i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

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

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

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

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

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er påvist fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 1997.
 Befaring ble utført fra bakkeplan og på loft.
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.
 Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål antatt fra 1997.
 Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.
 Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forvente levetid derfor satt tilstandgrad TG2.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
 Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
 Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekkes med takstein fra 1997 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og på loft.

Det er noe fuktskjolder på undertaket som er fra eldre dato, det ble utført en fuktmåling på fuktskjolde ved skorstein hvor det ble målt normale verdier. TG2 Se punkt 4.1

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorsteinen er fra byggeår og brannmur i begge etasjer har noe riss sprekker. TG2

Peisovn i stue 1.etasje, åpen vedovn i entre/gang, stue og på kjøkken. Parafinpeis i gang 2.etasje som ikke er i bruk.

Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.

Parafinpeis er ikke satt tilstandsgrad for, det anbefales og etablere rentbrennende peisovn i istedenfor parafinpeis. TGIU

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loft: Gang med trapp, innredet rom og uinnredet rom.

Det er gangbart gulv på deler av uinnredet loft.

Gang med trapp og innredet rom fremstår i grei stand. TG1

Det er fuktskjolder ved skorsteinen og noe på takstoler, men det er ingen synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.

Fuktskjolder er av eldre dato og det ble utført en fuktmåling på fuktskjolde ved skorstein hvor det ble målt normale verdier. TG2

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA: 45m2.

Enebolig: Veranda på 6m2 med adkomst via stue 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp med rekkverkhøyde på 90cm.

Veranda fremstår i god stand. det anbefales regelmessig behandling av terrassebord.

Hagestue: Markterrasse på 39m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Markterrassen fremstår i god stand, det stedvis tørrsprekker og terrassebord har ett behov for behandling i nær fremtid. TG2

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

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

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malte plater.

Bad fra 1999 inneholder:
Dusjnisje med vegghengt dusj og to-greps blandebatteri.
Innfliset badekar med to-greps blandebatteri.
Servantseksjon med malte profilerte fronter og skuffer, servant med to-greps blandebatteri.
Vegghengt speil.
Vegghengt vaskekum med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 10.1
Rørstokkskap. TGIU

Det er sprekk og bom (hulrom) under flis ved blandebatteriet til badekaret. TG2
Veggfliser fremstår i grei stand med det noe bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2
Stedvis misfarget silikonene i dusjsonen. Det anbefales å legge ny silikon. TG2
Servantseksjon har alder og bruksslitasje. TG2

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

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting armaturer 10 - 30 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med varmekabler fra 1999.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk.

Det er sprekk og bom (hulrom) i flis ved sluk i dusjsonen, og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1999

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under slukrist. Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er en liten skade på støp og membran i sluk i dusjsone, lokal utbedringen anbefales. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør i vegg står veldig nærme veggen inn mot soverom og ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran. TG2

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere årganger.

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

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

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

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

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

Vegger: Malt trepanel. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
Tak/himlinger: Malt trepanel.
Gulv: Parkett.

IKEA kjøkken fra 2019 inneholder:
Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skuffer.
Hel-tre benkeplate med underlimt vask og ett-greps blandebatteri.
Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplate, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Komfyrvakt.
Waterguard montert på vanninstallasjon under kjøkken benken.

Vegger, tak/himling, gulv og innredning fremstår i god stand. Det er noe slitemerker på parkett overflaten. TG1

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

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

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

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasje med 2 boder

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger: Malt betong.

Tak/himling: Malt pusset betong.

Hjemmelshaver opplyser om at kjelleretasjen brukes primært som boder til lagring.

Det ble utført fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegg og tak/himling (etasjeskille) hvor det avdekkes høye fuktverdier. TG2

Vegger fremstår med alderslitasje. TG2

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

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



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Ubehandlet betong.

Det ble utført fuktsøking på tilfeldige utvalgte steder der det avdekkes høye verdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament. TG2

Hjemmelshavere opplyser om at det er blitt montert sluk med nytt avløp i kjellergulvet.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong.

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier,

Dette er en indikasjon på at det ikke

ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG2. Se punkt 1.1 Drenering.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.
 WC på sokkel på bad.
 WC på sokkel på begge toalettrom.
 Sluk på bad.
 Stoppekransen plassert i kjelleretasjen og under kjøkkenbenk.
 Opplegg for vaskemaskin på bad.
 Utekran i kjellerbod. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det er mye rust på stoppekransen i kjelleretasjen. TG2

Noe røroppheng er antatt fra 1968 og har passert mer enn sin forventet levetid derfor også satt tilstandgrad TG2

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

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

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

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



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

CTC varmtvannsbered antatt fra 2000 plassert i kjellerbod med sluk i gulv. .

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert.

Det er noe termiske merker ved innkobling og varmtvannsberederen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ukjent år.

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Det er oljetank under huset som ikke er i bruk. Ukjent om oljetank er sanert og lekkasjesikret.

Eidsvoll kommune har ikke vedtatt pålegg om sanering av oljetank, men i stedet gjelder forurensningsloven § 7.

Oljetank er ikke satt tilstandgrad for. TGIU

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner, varmekabler i entre/gang 1.etasje og på bad 2.etasje/toalettrom. Varmepumpe på stue i 2.etasje og på stue i 1.etasje. Peisovn på spisestue og i stue i 1.etasje, åpen peis i entre/gang og på kjøkken. Gammel parafinpeis i gang 2.etasje er ikke i bruk.

Panelovner, varmpumpe, varmekabler og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmpumpe er 12 - 15 år.

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1999

Det var sist inspisert i 2024.

Det var rengjort i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, mekanisk ventilering med avtrekk fra bad. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang 2.etasje.
Automatsikringer og skrusikringer.

Hjemmelshavere fremlegger ikke samsvarserklæring på utførte el-arbeider i boligen.

Det er løse kabler på loft som ikke er festet tilstrekkelig, hjemmelshaver opplyser om at det kan være kabler til alarmsystem.

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

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i 1929 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen, stallen og stabbur.

Hjemmelshaver opplyser at det er utført fasadeendring på boligen under sammenslåing av rom i 1.etasje.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på vegg siden i trapp opp til 2.etasje og trapp til loftetasjen er bratt der det mangler håndrekke på begge sider.

Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om:

- P.g.a. høy grunnvannstand i området er kjellergulvet til tider litt fuktig. Dette ble også påpekt i taktrapporten når vi kjøpte eiendommen i 1992. Ved store nedbørsmengder kan det komme vann inn på kjellergulvet.
- Nytt sluk og avløpsrør i slutten av september 2024 utført av Rørlegger Knut Stubergh, Eidsvoll.
- Har sett 2 panelbord på yttervegg hovedhus som har råte nederst mot vannbrettet.
- Dårlig trekk i grill hagestue vinterstid når det samtidig fyres i peisen. Hjelper med et vindu litt på gløtt hvis det samtidig skal fyres på peisen.
- Liten sprekk i grunnmur side nord. Alltid vært der. Ble også nevnt i taktrapporten når vi kjøpte eiendommen i 1992.
- Setter ut noen musefeller om høsten for sikkerhets skyld. Har enkelte år vært 1 til 3 mus i fellene. Ellers ikke hatt noen problemer eller skader p.g.a. mus.
- Utbygging av omgivelser rundt eiendommen.
- Det ble gjort radonmålinger i alle 3 etasjer. Under 60Bq/m3.
- Siste 5 år: Satt opp hagestue på 26 kvadratmeter. Nytt kjøkken. Satt inn varmepumpe i 1. og 2. etg. Ny verandadør. Skiftet ventil på bereder og servantbatteri på toalett 2. etg. Bygd kjøkkensofa. Rapport feier 5/6-24: Ingen avvik eller feil. Sprengningsulykke. Nevnt tidligere.
- Nytt sluk og avløpsrør montert i kjeller i slutten av september 2024 utført av Rørlegger Knut Stubergh, Eidsvoll.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.2	Krypekjeller
	Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2 Det er synlige fuktskjolder på støpte betongvegger. TG2 Ellers fremstår krypekjeller i grei stand, men jevnlig overvåking av krypekjeller anbefales. Det ble ikke fuktmålt eller utført stikktaking i treverket. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 9.1 om rom under terreng (kjelleretasjen).
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur på baksiden av boligen. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vinduer fra byggeår har stedvis avflassing av maling og noe fuktskjolder. Det er ett behov for behandling av vinduer i nær fremtid. Noen av dørene i 2.etasje subber litt i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forvente levetid derfor satt tilstandgrad TG2.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	Det er noe fuktskjolder på undertaket som er fra eldre dato, det ble utført en fuktmåling på fuktskjolde ved skorstein hvor det ble målt normale verdier. TG2 Skorsteinen er fra byggeår og brannmur i begge etasjer har noe riss sprekker. TG2 Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2. Parafinpeis er ikke satt tilstandgrad for, det anbefales og etablere rentbrennede peisovn i istedenfor parafinpeis. TGIU
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder ved skorsteinen og noe på takstoler, men det er ingen synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen. Fuktskjolder er av eldre dato og det ble utført en fuktmåling på fuktskjolde ved skorstein hvor det ble målt normale verdier. TG2 Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Markterrassen fremstår i god stand, det stedvis tørrsprekker og terrassebord har ett behov for behandling i nær fremtid. TG2
7.1.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	Det er sprekk og bom (hulrom) under flis ved blandebladet til badekaret. TG2 Veggfliser fremstår i grei stand med det noe bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2 Stedvis misfarget silikonene i dusjsonen. Det anbefales å legge ny silikon. TG2 Servantseksjon har alder og bruksslitasje. TG2
7.1.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ser sprekk og bom (hulrom) i flis ved sluk i dusjsonen, og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.1.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjikt og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er en liten skade på støp og membran i sluk i dusjsone, lokal utbedringen anbefales. TG2 Det ble ikke foretatt hull boring, da rør i vegg står veldig nærme vegg inn mot soverom og ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran. TG2
9.1.1	Kjelleretasje med 2 boder Veggens og himlingens overflater
	Det ble utført fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegg og tak/himling (etasjeskille) hvor det avdekkes høye fuktverdier. TG2 Vegger fremstår med alderslitasje. TG2
9.1.2	Kjelleretasje med 2 boder Gulvets overflate

	Det ble utført fuktsøking på tilfeldige utvalgte steder der det avdekkes høye verdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjikt under fundament. TG2
9.1.3	Kjelleretasje med 2 boder Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG2. Se punkt 1.1 Drenering. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er mye rust på stoppekran i kjelleretasjen. TG2 Noe røroppheng er antatt fra 1968 og har passert mer enn sin forventet levetid derfor også satt tilstandgrad TG2
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er noe termiske merker ved innkobling og varmtvannsberederen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet**

Det er setningsprekk på gavlvegg og under verandaen på baksiden av boligen. Stedvis små riss. TG2
Hjemmelshaver opplyser om at setningssprekker har vært der siden de kjøpte boligen.
Grunnmur har behov for vedlikehold og behandling.
Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
Det ble fuktsøkt høye fuktverdeier i kjelleretasjen på betongdekke og på støpte betongvegger, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3

Hjemmelshaver opplyser at ved mye nedbør har det blitt observert noe overvann på betongdekket i kjelleretasje.

Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

2.1 Yttervegger

Ytterkledningen har klatreplanter på fremsiden og på gavlvegg, klatreplanter kan lage skader i panelbord som ligger skult og ikke er synlige på befaringsdagen. Det anbefales å fjerne klatreplantene i nær fremtid.
Søyler i inngangspartiet er montert dirket på fliselagt trapp og står disponibel for funktinntrenging. TG2
Det er ikke luftespalte under ytterkledning. TG2

Hjemmelshaver opplyser om råteskadet på 1 stk trepanel over vindu 2.etasje på gavlvegg og 1 stk råteskadet overligger på fremsiden av boligen. TG3 Utskifting av råteskadet trepanel må påberegnes i nær fremtid.

Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205230312	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Grethe Brogeland	Per Brogeland
Gateadresse	
Berte Styris veg 23	
Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080
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	1992
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	33
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	17538586

Document reference: 1205230312

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad i 1999.
Arbeid utført av	Lokalt firma

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble lagd nytt bad.
-------------	------------------------

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 faglært
Beskrivelse	1990: Legging av ny vann -og kloakkledning fra off. ledn. og inn i bygning. 2022 ? Nytt vann og avløp ble lagt på deler av tomta p.g.a. boligutvikling på nabotomt. 2024: Nytt avløpsrør og sluk i kjeller.
Arbeid utført av	2022: Sanco Holding AS . 2024: Rørlegger Knut Stubergh

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	P.g.a. høy grunnvannstand i området er kjellergulvet til tider litt fuktig. Dette ble også påpekt i taktrapporten når vi kjøpte eiendommen i 1992. Ved store nedbørsmengder kan det komme vann inn på kjellergulvet. Det er sluk i kjeller.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har sett 2 panelbord på yttervegg hovedhus som har råte nederst mot vannbrettet.
-------------	--

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

Beskrivelse	Dårlig trekk i grill hagestue vinterstid når det samtidig fyres i peisen. Hjelper med et vindu litt på gløtt hvis det samtidig skal fyres på peisen.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Liten sprekk i grunnmur side nord. Ble også nevnt i taktrapporten når vi kjøpte eiendommen i 1992.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Setter ut noen musefeller om høsten for sikkerhets skyld. Har enkelte år vært 1 til 3 mus i fellene. Ikke hatt noen problemer eller skader p.g.a. mus.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid i forbindelse med nytt bad i 1999. Skiftet kondensator på ventilasjon fra badet i 2024. Skiftet ventil på bereder i 2024.
Arbeid utført av	Sigvartsen Elektro Eidsvoll / Knut Stubergh, rørlegger.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll på sikringsskap og montering av strømmåler for noen år siden. Skiftet kondensator på ventilasjon fra badet i 2024.

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

- 15.2 Er tanken plumbert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

1997: Ny utvendig panel og isolasjon. Ny takstein, takrenner, takstiger og 2 pipehatter. Utbedring av eksisterende veranda. Nytt tak til nedgang kjeller. Utbedring av inngangsparti. 1999: Skiftet noen vinduer. Utvidet innerste stue, rom som tidligere var soverom og bad. Satte inn peis i denne stuen. La nytt gulv i 1. etg. eikeparkett. Gjorde om gang/inngangsparti, skifer på gulv med varmekabler. Nytt toalett i gangen. Bygde inn bokhyller i mellomstuen. Nytt bad og toalett i 2. etg. Bygde inn bokhyller på TV stue 2. etg. 2001: Nytt uthus/garasje. 2020: Bygd hagestue. 2021: Sprengningsskade: Det ble utført sprengningsarbeide på naboeiendommen og det skjedde en sprengningsulykke. Det ble en del skader på vårt hus og det ble en forsikringssak som Gjensidige tok seg av. Skade på takstein, panel, noen vindusruter, noen vannbrett og inngang til varmepumpe. Dette ble utbedret og satt tilbake til slik det var før ulykken.

Arbeid utført av

Lokale firmaer.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utbygging på naboeiendommene.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble gjort målinger i alle 3 etasjer.

- 21.1 Radonmåling

Ar

2012

Verdi

< 60Bq/m3.

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Viser til salgsoppgave.

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: 1205230312

Tilleggskommentar

Siste 5 år: Satt opp hagestue på 26 kvadratmeter. Nytt kjøkken. Satt inn varmepumpe i 1. og 2. etg. Ny verandadør. Skiftet ventil på bereder og servantbatteri på toalett 2. etg. Bygd kjøkkensofa. Rapport feier 5/6-24: Ingen avvik eller feil. Sprengningsulykke. Nevnt tidligere. Nytt avløpsrør og sluk i kjeller. Skiftet kondensator på ventilasjon fra badet i 2024.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205230312

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grethe Brogeland	eb660b79dd9bc35a903b05 9dc3a65ba3451fb201	07.04.2025 12:18:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Brogeland	c3626cde8a55be5f870bfce 7d50afc4d0ff9e4e4	07.04.2025 12:21:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205230312

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



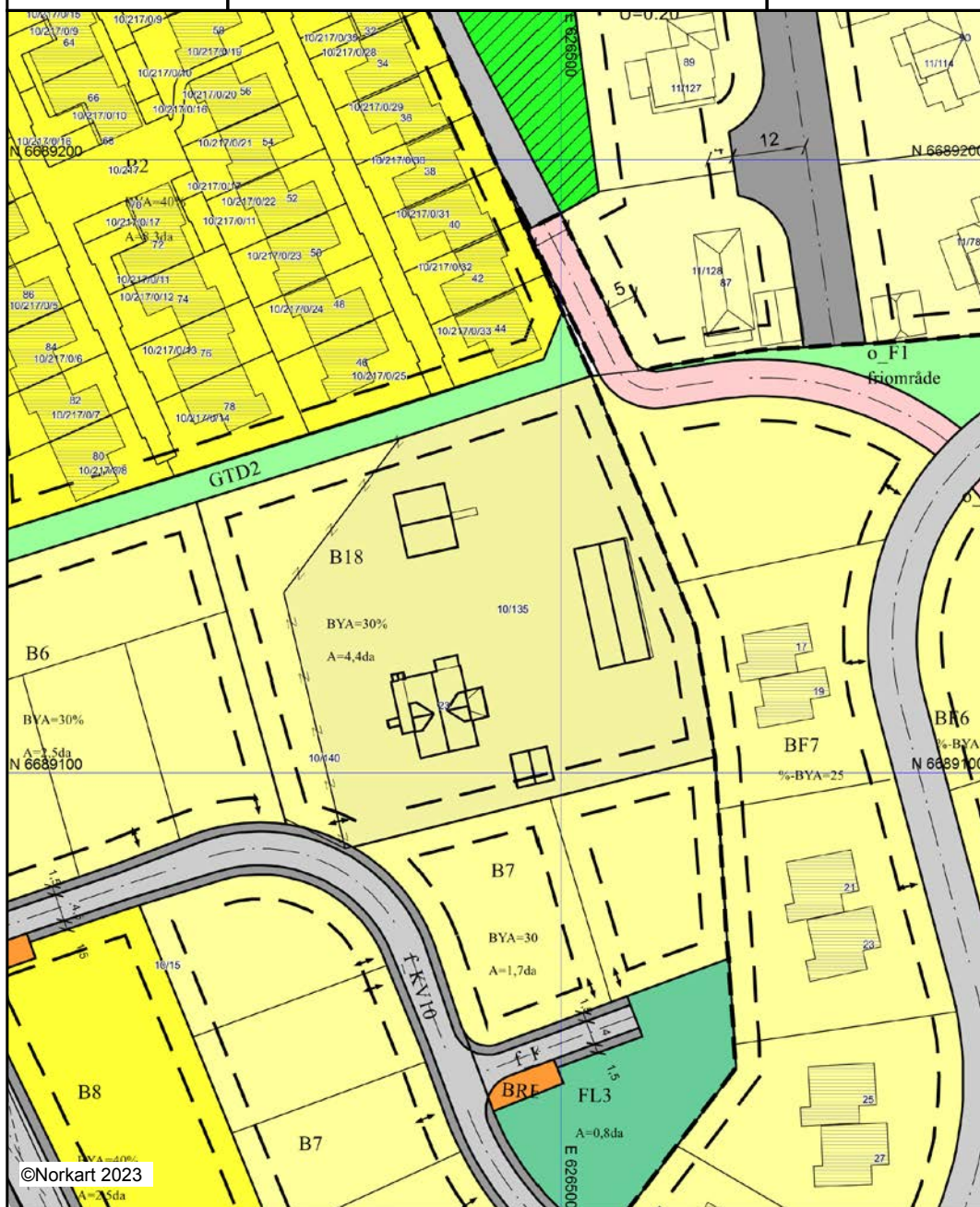
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/135
Adresse: Berte Styris veg 23
Utskriftsdato: 18.08.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

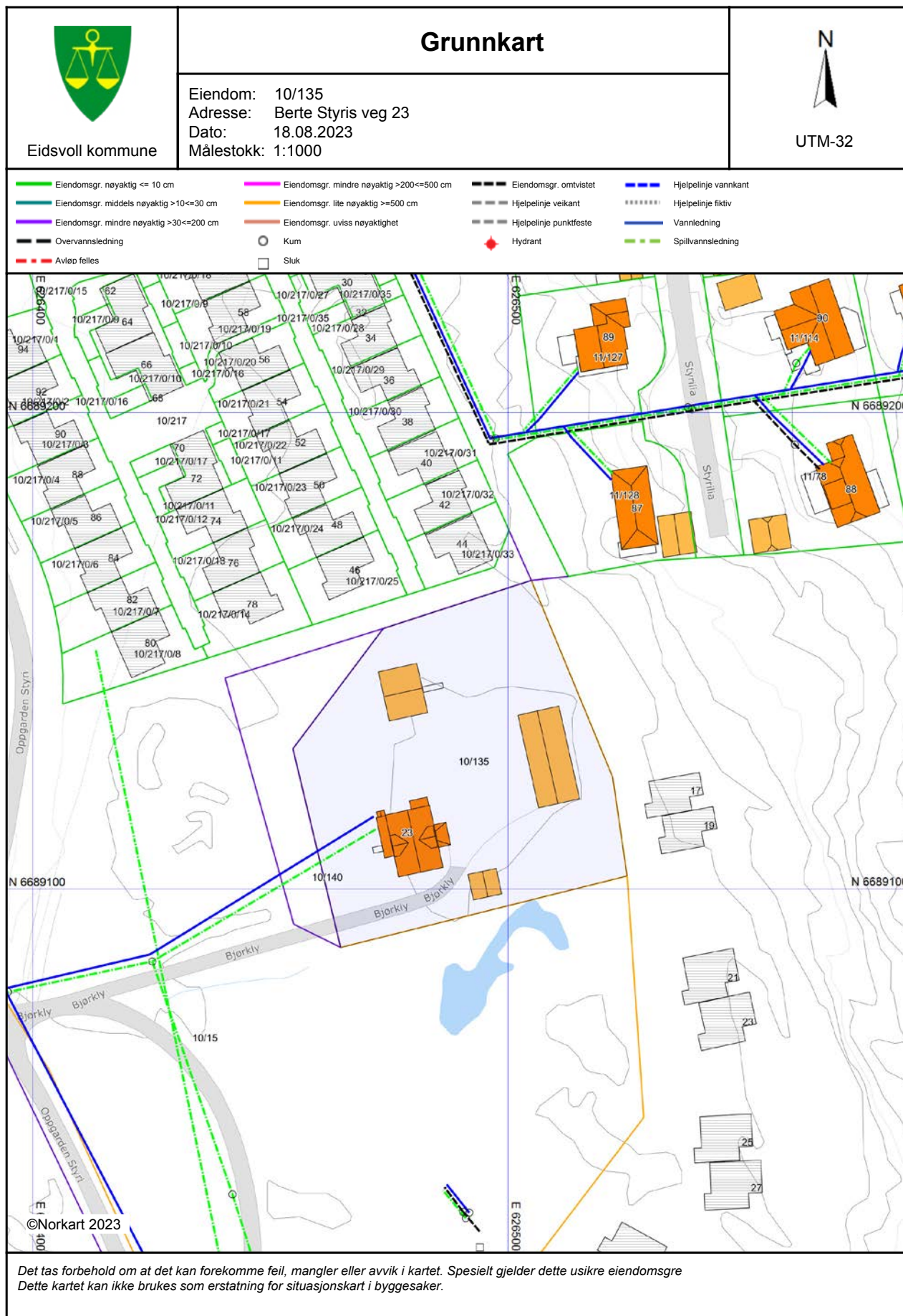


©Norkart 2023

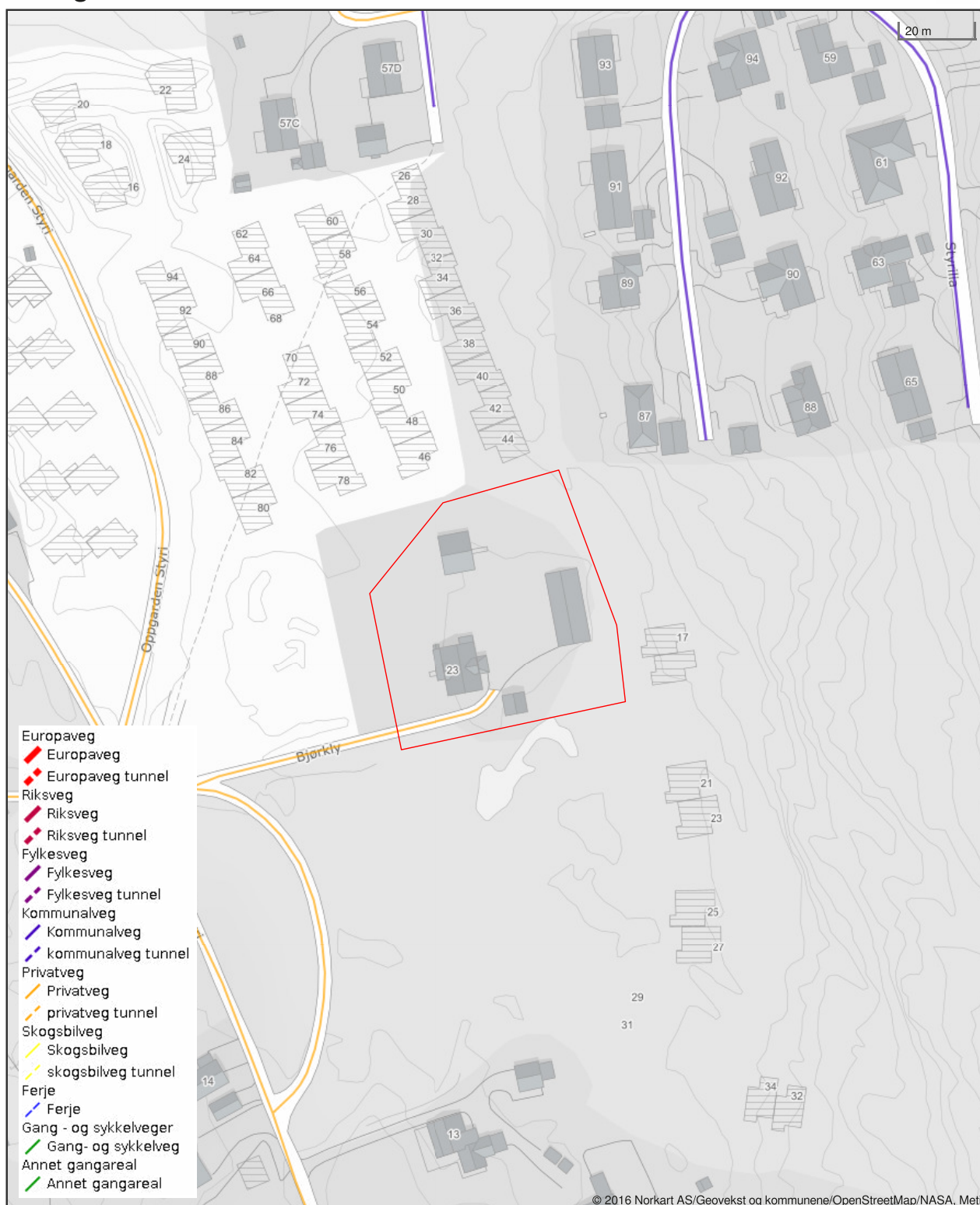
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)			
Frittliggende småhusbebyggelse		Sikringsonegrense	
Konsentrert småhusbebyggelse		Angitthensyngrense	
Område for industri/lager		Bestemmelsegrense	
		Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg	
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)		Regulerthøyde	
Offentlige trafikkområder		Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007	
Offentlige trafikkområder		Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
Kjøreveg		Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
Annen veggrunn		Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
Gang-/sykkelveg		Planens begrensning	
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)		Planens begrensning	
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatør)		Planens begrensning	
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 3)		Faresonegrense	
Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg		Formålsgrense	
Frisiktsone ved veg		Formålsgrense	
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 4)		Formålsgrense	
Felles avkjørsel		Regulert tomtgrense	
Felles gangareal		Eiendomsgrense som skal oppheves	
Felles lekeareal for barn		Eiendomsgrense som skal oppheves	
Annet fellesareal for flere eiendommer		Byggegrense	
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 5)		Byggegrense	
Grense for restriksjonsområde		Bebyggelse som inngår i planen	
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 6)		Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		Regulert senterlinje	
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		Regulert senterlinje	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		Frisiktslinje	
Renovasjonsanlegg		Regulert kant kjørebane	
Uteoppholdsareal		Regulert kjørefelt	
Lekeplass		Regulert støyskjerm	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bru	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 7)		Målelinje/Avstandslinje	
Veg		Målelinje/Avstandslinje	
Veg		Stenging av avkjørsel	
Kjøreveg		Avkjørsel	
Kjøreveg		Avkjørsel	
Kjøreveg		Abc	
Fortau		Abc	
Gang-/sykkelveg		Abc	
Gang-/sykkelveg		Abc	
Gangveg/gangareal/gågate		Abc	
Annen veggrunn - tekniske anlegg		Abc	
Trase for jernbane		Abc	
Trase for jernbane		Abc	
Kollektivholdeplass		Abc	
Parkeringshus/-anlegg		Abc	
Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur		Abc	
Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur		Abc	
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)		Abc	
Turdrag		Abc	
Turveg		Abc	
Frimerom		Abc	
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 2)		Abc	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende anlegg		Abc	
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)		Abc	
Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentlinje)		Abc	
Sikringsone - Frisikt		Abc	
Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø		Abc	
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 1)		Abc	
Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anlegg		Abc	
Bestemmelseområde		Abc	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		Abc	



Vegstatuskart for eiendom 3035 - 10/135//





Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 18.08.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3035	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	135	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Berte Styris veg 23, 2080 EIDSVOLL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://webhotell2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3035/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 3 662 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn a_B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023726800
Navn	Styri, gbnr. 10/15, 56 m.fl.
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.2017
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3035/023726800/Dokumenter/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 3 661 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Felt navn BFS18

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 10, Bruksnr 135	Kommune:	3035 Eidsvoll
Adresse:		Grunnkrets:	406 Øvre Styri
Veiadresse:	Berte Styris veg 23, gatenr 10029	Valgkrets:	4 Vilberg
	2080 Eidsvoll	Kirkesogn:	2070301 Eidsvoll
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	673 Eidsvoll

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Bjørkly	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.04.1968	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 662,1 kvm	Skyld:	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3035/10/135	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.11.2017	Berørt	3035/10/15	0,0
	Matrikkelført:	15.11.2017	Berørt	3035/10/135	0,0
			Berørt	3035/11/58	0,0
			Berørt	3035/11/149	0,0
			Berørt	3035/11/150	0,0
			Berørt	3035/11/193	0,0
Skylddeling	Forretning:	20.04.1968	Avgiver	3035/10/15	-3 724,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3035/10/135	3 724,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Berte Styris veg 23	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	151673880			Antall etasjer:
				1
				1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	08.06.2001
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:
Bygningsnr:	15277343			Antall etasjer:
				1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				128,0	128,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Brogeland Per

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	151673856			Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	151673872		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

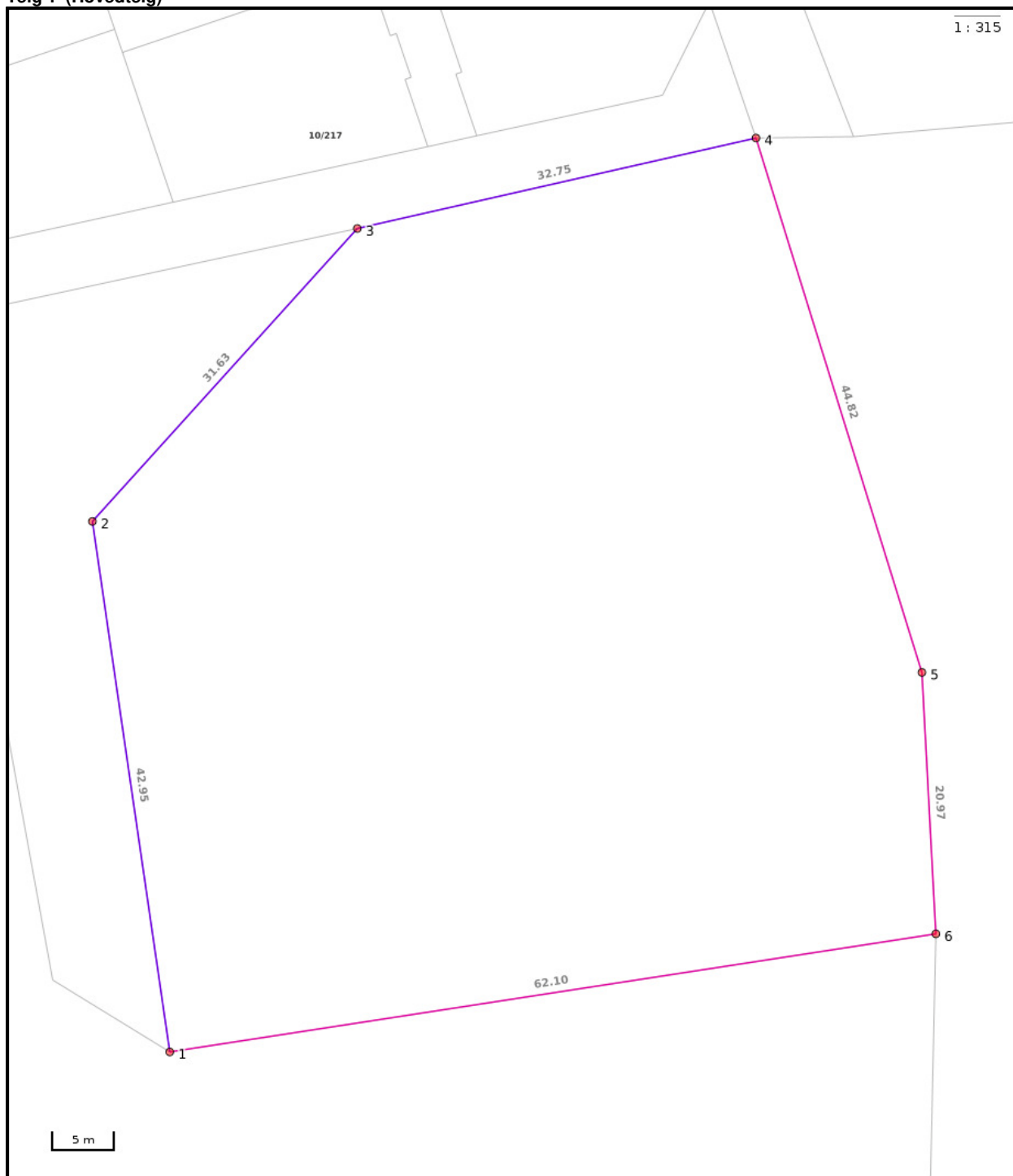
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 3 662,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 689 087,63	626 464,81	42,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 689 129,39	626 454,77	31,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 689 154,68	626 473,77	32,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 689 164,80	626 504,92	44,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 689 123,38	626 522,05	20,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	500		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 689 102,63	626 525,07	62,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	500		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

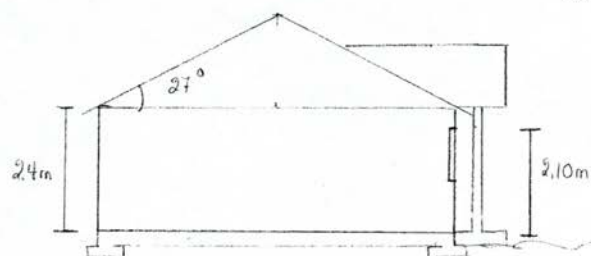
GODKJENT
08 AUG. 2001
13. kommunen
Vestvik etat



Fasade mot S

Vedlegg D-1

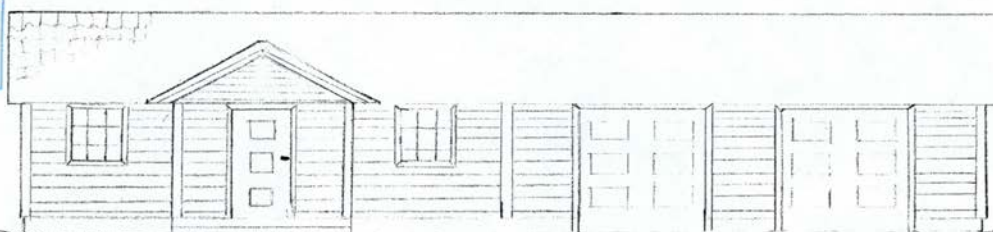
takvinkel
 $\alpha_k = 27^\circ$



N

GODKJENT
08. AUG. 2001
Eiendoms Kommune
Teknisk etat

Vedlegg D-1



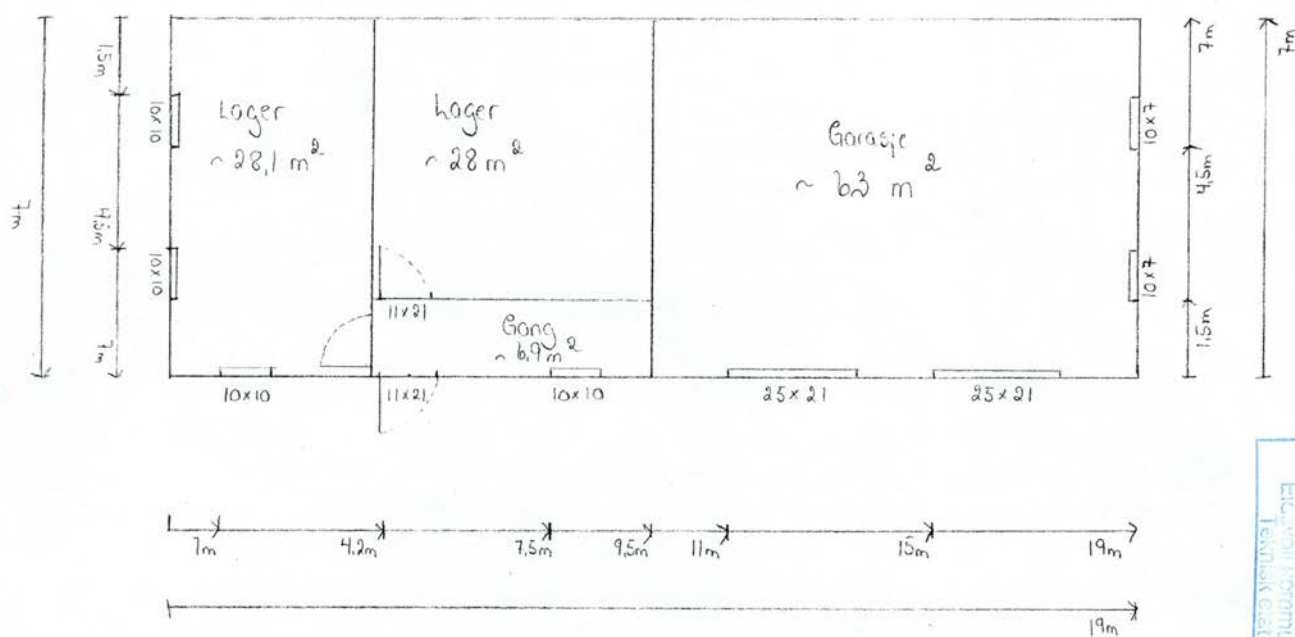
Fasade mot ✓



Fasade mot Ø

M 1:100

Vedlegg D-1



GODKJENT
08 AUG. 2001
Etatsråd / Kommunens
Teknisk etat
1:100

Eidsvoll Kommune Seksjon for byggesak og oppmåling	Tillatelse til tiltak for.			
	Eiendom/Adresse			
	Berte Styris veg 23			
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	
10	135,140			

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Hegg A/S Vinevoll 3178 Våle	Per Brogeland Berte Styris veg 23 2080 Eidsvoll

Vedtak/Tillatelse		Søknad datert
☐	Rammetillatelse etter søknad (pbl § 95 a nr 1)	
☐	Igangsettingstillatelse etter søknad (pbl § 95 a nr 2)	
☒	Tillatelse til ett-trinns søknadsbehandling (pbl § 93, § 95 a nr 1 og 2)/Enkle tiltak (pbl § 95 b)	21.05.2001

Spesifikasjon		
Tiltakets/ byggets art		
Nybygg		
Tillatelsen omfatter		
Lager/garasje		
Vedtak fattet av		Vedtak dato
Referatsak, hovedutvalget for teknisk		08.06.2001
		Saksnr
		2001/003153
Merknader	- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år jf pbl § 96, 1. ledd. - Bygningen /tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jf pbl § 99. - Bygningen /tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter. - Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. - Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf pbl § 97 nr 4.	
	Erling Aurstad gis ansvarsrett for omsøkte arbeider	
Vilkår		

Underskrift		
Sted	Dato	Underskrift/stempel
Eidsvoll	08.08.2001	T. Kiske

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
	Hegg AS	
Funksjon	Navn	Adresse
	Erling Aurstad	
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse



EIDSVOLL KOMMUNE
Teknisk etat

Hegg A/S
Svinevoll
3178 VÅLE

Deres ref.

Vår ref. (Bes oppgitt ved svar)
2001/003153-ESA - 2

Arkivkode:
TEBA gbnr. 10/135, 140

Dato
08.06.2001

REFERATSAK, HOVEDUTVALGET FOR TEKNISK (delegert i.h.t. pbl. § 8)

Sted: Berte Styrís veg 23
Gnr/bnr: 10/135,140
Saken gjelder: Nybygg, lager/garasje.
Ansvarlig søker: Hegg AS, Svinevoll, 3178 Våle
Tiltakshaver: Per Brogland, Berte Styrís veg 23, 2080 Eidsvoll
Uregulert område: Avløp: komm. Vann: komm. **BRA:** H01-128m²

Søknad mottatt: 21.05.01

Oversikt over godkjenning av foretak og ansvarsretter:

SØK:

Hegg AS (Gis ansvarsrett som ansvarlig søker for omsøkte).

PRO, KPR:

Hegg AS (Gis ansvarsrett for prosjektering av omsøkte garasje/lager. Egenkontroll godkjennes)

SAM:

Hegg AS (Gis ansvarsrett som ansvarlig samordner for omsøkte byggearbeid.)

UTF, KUT:

Hegg AS (Gis ansvarsrett for utførelse av tømmerarbeid over grunnmur. Egenkontroll godkjennes.)

Byggemeldingen er behandlet. Før tillatelse til tiltaket kan gis, må følgende være ordnet:

- P. Brogland har opplyst at Aurstad er søker. Godkjennes derfor*
1. Erling Aurstad har søkt om ansvarsrett for grunnmur og grunnarbeider. Av søknaden fremgår det at søker ikke har et registrert foretak. I henhold til krav i gjeldende forskrifter er det kun unntaksvis at ansvarsretter kan gis til privatpersoner. Ut fra søknad er det imidlertid ikke dokumentert at disse kriteriene foreligger i dette tilfellet, og han kan derfor ikke gis ansvarsrett for omsøkte. Byggningskontoret vil derfor foreslå at Hegg AS også søker om ansvarsretten for grunnmur og grunnarbeider.
 2. Av kontrollerklæring må det fremgå hva slags kontrolldokumentasjon som foreligger.

Avsenderadresse:
Rådhuset
2080 Eidsvoll
Ekspedisjonstlf.:
63961150

E-mail:
teknisk
@eidsvoll.kommune.no
Direkte telefaks:
63961235

Hovedadresse:
Rådhuset
2080 Eidsvoll
Telefon:
63 96 11 00

Organisasjonsnr.:
964 950 113
Telefaks:
63 96 42 41

Postgiro:
0827 5702375 (skatt)
Bankgiro:
1637.07.06313

Forøvrig bemerkas:

- Byggets plassering i marka skal være kontrollert av bygningskontoret før arbeidet igangsettes.
- Med bakgrunn i at garasjen har et bruttoareal som er større enn 50m², forutsettes det at skillekonstruksjon mellom garasje og annen del av bygningen utføres minst som en EI60-konstruksjon.
- Det gis dispensasjon fra kommuneplanen § 1A (vedrørende krav om reguleringsplan). Hjemmel for dispensasjonen er pbl. § 7. Bygningskontoret anser det ikke nødvendig at naboer varsles om dispensasjonen.
- Ved anmodning om brukstillatelse/ferdigattest må det innsendes dokumentasjon for at kontroll av utførelsen har skjedd. Kontrollerklæringer underskrevet av ansvarlig kontrollerende (faglig og daglig leder) skal leveres. For øvrig vises det til §§ 19, 29 og 30 i forskrift om saksbehandling og kontroll. Bygget må ikke tas i bruk før brukstillatelse er gitt.
- Ansvarlig søker må sørge for at aktørene i prosjektet får utskrift av saken.

Avgjørelsen kan påklages til hovedutvalg for teknisk innen 3 uker fra datoen dette utskriftet er sendt.

Med hilsen


Kristin Hurth
fagsjef, byggesak og oppmåling


Endre Sandland
avd.ing., byggesak

Kopi til:
Tiltakshaver

Berte Styris veg 23

Nabolaget Styri - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Oppgarden	6 min	0.4 km
Linje 441, 442		
Eidsvoll stasjon	6 min	3.8 km
Linje RE10, RE11, R12, R13		
Oslo Gardermoen	29 min	

Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.)	5 min	3.1 km
371 elever, 21 klasser		
Ås skole (1-7 kl.)	8 min	5.9 km
300 elever, 18 klasser		
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	3 km
383 elever, 17 klasser		
Eidsvoll videregående skole	7 min	3.2 km
700 elever		
Nes videregående skole	28 min	27 km
600 elever, 39 klasser		

«Det er hyggelige naboer. Flinke til å stelle hagene sine. Kjører som regel pent rundt her.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

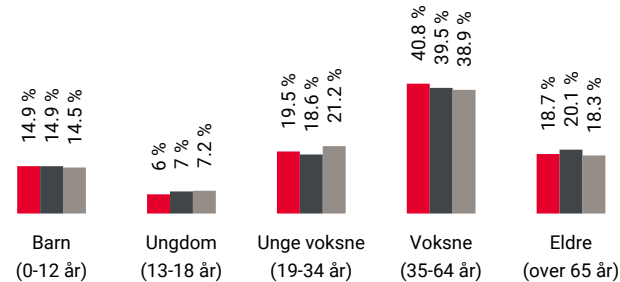
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Styri	994	410
Eidsvoll	5 889	2 649
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Knausen Fus barnehage (0-5 år)	17 min	1.3 km
81 barn		
Vilberg barnehage (1-5 år)	6 min	3.1 km
74 barn		
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg (1-5 ...)	7 min	4.7 km
37 barn		

Dagligvare

Coop Extra Eidsvoll	5 min	
PostNord	2.4 km	
Rema 1000 Eidsvoll	5 min	
Post i butikk	2.6 km	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



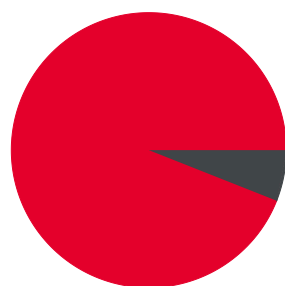
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Vilberg skole	5 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	3.1 km
⚽ Vilberg Ungdomsskole	6 min 🚗
Ballspill, sandvolleyball	3 km
🏊 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	4 min 🚗
🏊 Trento Eidsvoll	17 min 🚗

Boligmasse



■ 94% enebolig
■ 6% annet

«Dette er et koselig område med villabebyggelse og store hager.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Eidsvoll handelspark

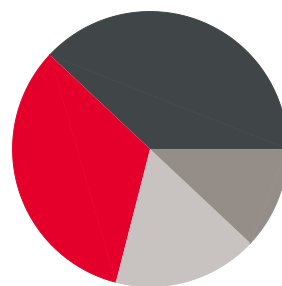
9 min 🚗



Vitusapotek Eidsvoll

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

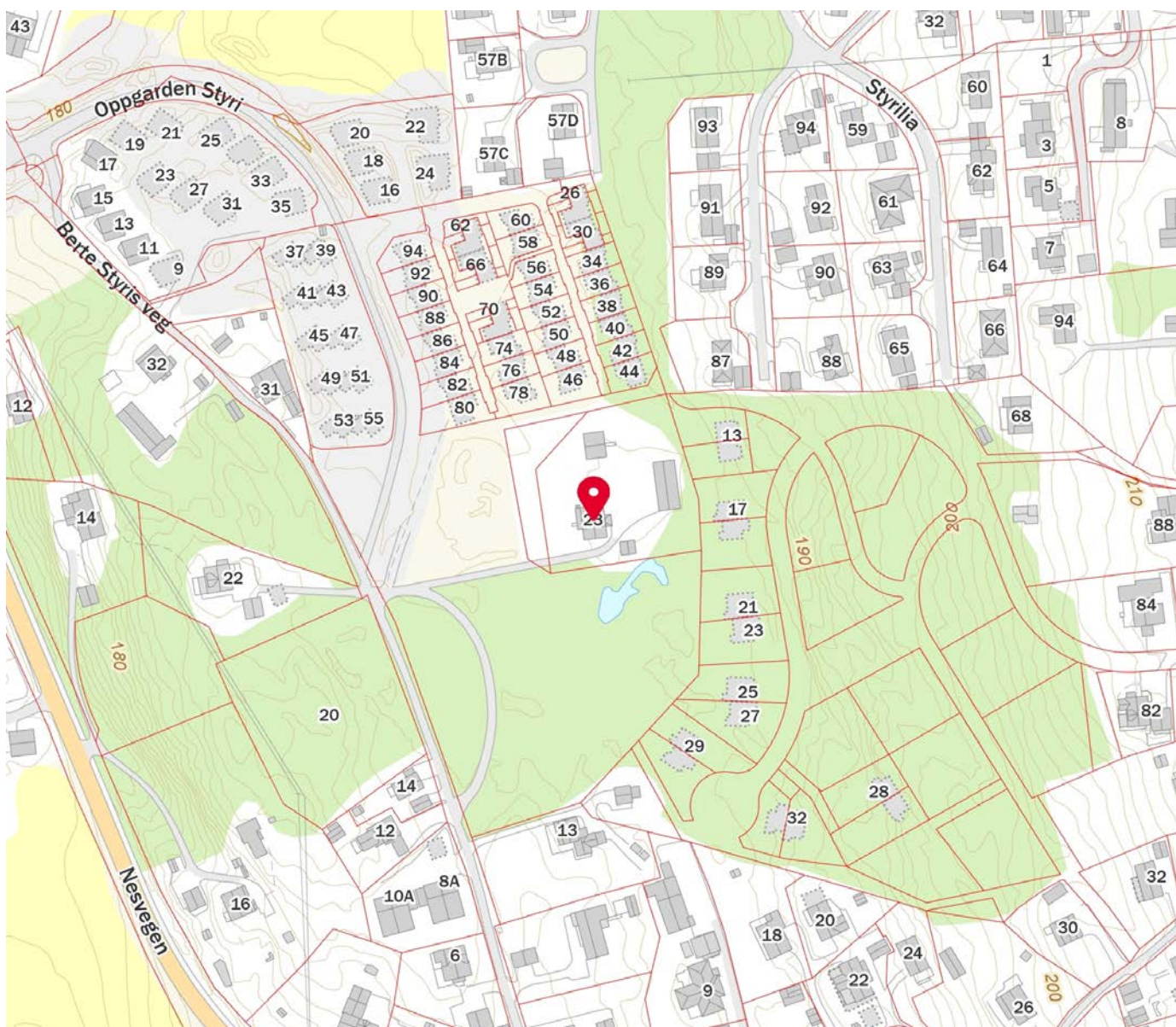
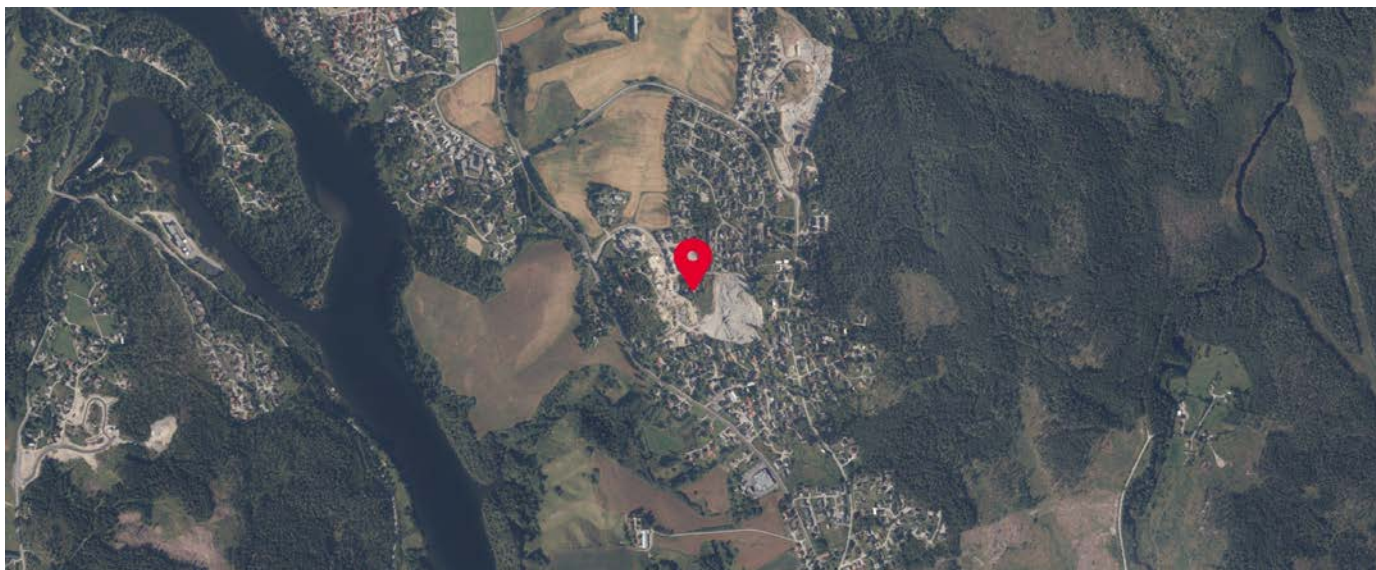
43%

■ Styr
■ Eidsvoll
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Berte Styris veg 23
2080 EIDSVOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Oppdragsnummer:

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@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 videreført 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