

The image shows a spacious, modern interior of a house. The room features a high ceiling with a white, textured finish and a large, light-colored wooden floor. On the left, there is a green armchair with a grey blanket and a blue cushion, next to a large window. In the center, a round wooden dining table is surrounded by four white chairs with gold frames. A large, abstract painting of a landscape is on the wall behind the table. To the right, a white door is visible. The overall atmosphere is bright and airy, with natural light coming from the windows.

aktiv.

Brennlia 18, 2080 EIDSVOLL

**Stor og herskabelig enebolig med
dobbel garasje, hage og betydelig
potensial | Familievennlig og
attraktivt område**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt.

TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Selger: Advokat Randi Haukebø

Selger er bostyrer for dødsbo under offentlig skifte.

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 180/254 kvm
Tomtstr.: 964.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 15, bnr. 222
Oppdragsnr.: 1206250109

Stor og herskabelig enebolig med dobbel garasje, hage og betydelig potensial

Stor og herskabelig enebolig over tre plan med dobbel garasje, hage og solrik terrasse. Boligen har en romslig og gjennomtenkt planløsning med to stuer, tre soverom, to bad, stort kjøkken med integrerte hvitevarer, vaskerom, kjølerom og flere boder. Huset ble oppført i 1990 og har behov for oppgraderinger - her ligger alt til rette for å skape ditt eget drømmehjem med god plass og potensial.

Beliggende i et rolig og barnevennlig område ca. 3 km fra Sundet i Eidsvoll. I Sundet finner du barnehager, skoler, butikker, spisesteder, treningssenter og andre servicetilbud. Området byr på vakker natur, turstier, badevann og skiløyper. Buss stopper like i nærheten, og fra Sundet tar toget deg til Oslo S på ca. 35 minutter. En eiendom med sjel, plass og store muligheter!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	82
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 180 m²

BRA - e: 74 m²

BRA totalt: 254 m²

TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 74 m² Dobbel garasje, bod 1/verksted, bod 2, bod 3 og bod 4.

1. etasje

BRA-i: 123 m² Entré, gang, stue 1, mellomgang, soverom 1, bad, toalettrom, stue 2, kjøkken, vaskerom, bod og kjølerom.

2. etasje

BRA-i: 57 m² Loftstue, soverom 2, bad, soverom 3 og omkleddnings garderobe.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i loftetasjen fra 0.86m - 2.22m.

Målt takhøyde i stue i 1.etasje 2.38m.

Målt takhøyde i bod 1 og 2 i underetasjen fra 2.10m - 2.20m.

Loftetasjen har skråhimling på alle rom, hvorav deler av gulvarealer ikke måleverdig som skyldes lav takhøyde. GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde).
 $BRA\ 57m^2 + AHL\ 36m^2 = GUA\ 93m^2$.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

964.2 m²

Beliggenhet

Brennlia 18 har en rolig og attraktiv beliggenhet, kun ca. 3 km fra Sundet i Eidsvoll kommune. Her bor du landlig og naturnært, med flotte tur- og friluftsområder rett utenfor døren - samtidig som du har kort vei til alle nødvendige servicetilbud og kollektivtransport.

I Sundet finner du et godt utvalg av fasiliteter som dekker både hverdag og fritid. Her er det dagligvarebutikker, spisesteder, nisjebutikker, apotek, vinmonopol, treningssenter, bibliotek og mye mer. For barnefamilier finnes det både barne-, ungdoms- og videregående skole, samt flere barnehager - både kommunale og private. Alt ligger til rette for gode og trygge oppvekstvilkår. Nye Vilberg barneskole åpner 1. august og ligger ca. 2,3 km fra boligen.

Området rundt boligen byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt - med et rikt nettverk av turstier, sykkelruter, skiløyper og populære turmål. I tillegg finnes det lekeplasser, idrettsanlegg, badevann og fiskevann i nærområdet - perfekt for aktive hverdager og kortreiste helgeopplevelser.

Det er også gode kollektivmuligheter fra området. Buss stopper like i nærheten, og fra Sundet kan du ta toget til Oslo S på kun ca. 35 minutter. Togstasjonen ligger i gang- eller sykkelavstand i sommerhalvåret, og pendlerparkering er tilgjengelig.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig over 2 plan og underetasje oppført i 1990. Huset har valmtak tekket med takstein, deler av underetasjen har støpt fundament og resterende har ringmur i LECA, grunnmur i pusset LECA, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Fullstendig rapport er inkludert i salgsoppgave.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

Det er stedvis avskalling av puss på grunnmur og små setningssprekker stedvis. TG2
Dreneringen ble kontrollert på innside av krypekjeller i underetasjen, hvor det ble
fuktsøkt forhøye fuktverdier på støpt kjellergulv og nedre del av panelvegger i
kjellerbod. Det er også synlig saltutslag på nedre del av LECA ringmur i krypekjeller.
Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være
dreneringsvikt. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.
Det er kun synlig knotteplast på en del av garasje grunnmur, ingen synlig knotteplast
ellers. TG2

1.2 Krypekjeller

Det er synlige fukt under plasten og saltutslag på LECA vegger. TG2
Kapillært oppsug kan komme fra vannårer i fjell/terreng og antatt manglende
fuktsperre (plast) under støpt fundament i boder.
Ellers fremstår krypekjeller i normalt grei stand.

1.3 Terrengforhold

Terrengen er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe
fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

2.1 Yttervegger

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2
Det stedvis mye svertesopp på ytterkledningen, hjemmelshavers representant opplyser
om at ytterkledningen skal vaskes før salg. Ytterkledning har behov for vask og
behandling i nær fremtid. TG2
Deler av ytterkledningen er montert for nærme grunn og står disponibel for
fuktinntrenging. TG2

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er fuktskjolder ved ventilasjonsaggregat. TG2
Det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet eller tilkoblet på kneloftet. TG2
Det mangler fuglbånd i gesims. TG2

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det mangler tilstrekkelig understøtte i trapp. TG2
Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet.
Det er skader på flere av pilarer/støtter under terrassen, TG2 det må påberegnes å
utbedre skader på understøtter i nær fremtid.
Det ble målt ett motfall på 2mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og
balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke
samlers seg på overflaten.
Det er avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord og rekkverk, terrassebord
og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

7.1.1 Bad loftetasje Overflate vegger og himling

Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2

Ellers fremstår vegger, innredning og tak/himling i fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

7.1.2 Bad loftetasje Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), det ble målt noe motfall mot dørterskel. TG2

Flisegulv fremstår som fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente. TG2

7.1.3 Bad loftetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2

Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. Våtromsplater og membran under flisegulvet har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

7.2.1 Bad 1.etasje Overflate vegger og himling

Ellers fremstår vegger og tak/himling i fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Vinduet er montert nærme sprutsone og står fuktutsatt. TG2

7.2.3 Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2

Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Membransløsningen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er skadet støp rundt sluk, TG2 utbedring må påberegnes i nær fremtid.

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

7.3.1 Vaskerom 1.etasje Overflate vegger og himling

Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2

Ellers fremstår vegger og tak/himling i fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

7.3.2 Vaskerom 1.etasje Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn sin forventet levetid og det er stedvis knirk. TG2

7.3.3 Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

8.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår med alder og bruksslitasje. TG2

Parkettgulv har stedvis glipper, knirk og små fuktsveller. TG2

9.1.1 Bod 1-verksted, bod 2, bod 3 og bod 4 Veggenes og himlingens overflater

Vegger og tak/himlinger fremstår som fra byggeår med noe bruksslitasje, synlig svertesopp på strievegger i bod og synlig fukt på nedre del av panelvegger i bod. TG2

9.1.2 Bod 1-verksted, bod 2, bod 3 og bod 4 Gulvets overflate

Det er stedvis små setningssprekker i støpt betongdekkete. TG2

9.1.3 Bod 1-verksted, bod 2, bod 3 og bod 4 Fuktmåling og ventilasjon

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at det ble avdekket forhøyde fuktverdier på støpt betongdekket og nedre del av panelvegger i bod. TGIU

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og nedre del av panelvegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er noe korrosjon (irr) på enkelte kobberrør. TG2

Det mangler tilstrekkelig isolering på avløpsrør i krypekjeller. TG2

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2

Det ble registrert noe fukt på gulv, hjemmelshavers representant tror dette kom fra utbedringen av berederen som var tidligere i år. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

3.1 Vinduer og ytterdører

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Alle vinduer og terrassedør har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Noen dører subber litt i karm men eller fremstår dører i normalt grei stand. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

Det ble registrert 4 stk punkterte og fuktutsatte takvinduer i loftetasjen. TG3 Det anbefales å bytte takvinduer i nær fremtid.

Estimert kostnad er ment å være orienterende 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. 50.000. - og 100.000.-

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Det mangler snøfangere på hele yttertaket. TG2

Det er ble registret noen nedbøyninger i takrenner og det mangler overliggere. TG2

Det er glipper i takrenne skjøter og frost sprenge nedløp, TG3 utskifting av takrenner og nedløp må påberegnes i nær fremtid.

Estimert kostnad er ment å være orienterende 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. 50.000. - og 100.000.-

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger er et dødsbo under offentlig skifte. Bostyrer er ikke kjent med eiendommen.

Innhold

Velkommen til en romslig og innholdsrik enebolig med herskapelige kvaliteter og stor hage - perfekt for deg som ønsker en bolig med karakter, plass og muligheter. Huset er opprinnelig oppført i 1990 og fremstår i hovedsak med opprinnelig standard. Her finnes det gode muligheter for å skape et drømmehjem med egen stil og preg.

Innholdsrik planløsning over tre plan:

Underetasje (BRA-E 74 m²): Praktisk dobbel garasje med god plass til kjøretøy og utstyr. I tillegg finnes hele fire boder - én av dem benyttet som verksted – som gir rikelig med lagrings- og hobbyplass.

1. etasje (BRA-I 123 m²): Her ønskes du velkommen inn i en romslig entré og gang, som leder videre til to stuer, et stort og klassisk kjøkken med profilerte fronter og integrerte hvitevarer, samt bad, eget toalettrom, vaskerom, bod og kjølerom. Et soverom er også plassert på dette planet. Lysmalte flater preger store deler av etasjen, mens øvrige innvendige detaljer i hovedsak går i furu.

2. etasje (BRA-I 57 m²): Loftsstue med god takhøyde, to soverom – hvorav ett med egen omkleddingsgarderobe - samt bad. En ideell barne-/ungdomsetasje eller

gjesteavdeling.

Uteområde:

Tomten har også godt potensial. Her er det god plass til både lek og rekreasjon. Fra stuen i hovedetasjen har du utgang til en stor terrasse – et ypperlig sted for sommerens måltider og hyggelige stunder i det fri.

Oppgraderingsbehov med stort potensial:

Boligen har behov for modernisering, men gir til gjengjeld en sjelden mulighet til å forme hjemmet etter egne ønsker og behov. Planløsningen er svært god, rommene er store, og eiendommen fremstår som både solid og velbygd.

Dette er en bolig som med litt kjærlighet og oppgradering virkelig kan skinne - både som familiehjem og som representativ eiendom med særpreg.

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.

Radonmåling

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

Diverse

Boligen vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort før overtakelse.

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og på vaskerom, peisovn i stue og panelovner på enkelt rom.

Det opplyses at varmekabler i bad 1. etasje trolig er defekte.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 18 783

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Opplyste kommunale avgifter legger til grunn et svært lavt forbruk og høyere avgifter ved normal bruk må påregnes.

Eiendomsskatt

Kr 5 576

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5576,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 166 140

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 664 561

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 15, bruksnummer 222 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:

3240/15/222:

21.08.1989 - Dokumentnr: 8993 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

30.05.1989 - Dokumentnr: 5467 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:15 Bnr:130

01.01.2020 - Dokumentnr: 1927827 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:15 Bnr:222

01.01.2024 - Dokumentnr: 220700 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:15 Bnr:222

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg - bolig med garasje datert 12.12.90.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

1. Vaskerom må ventileres. Ved naturlig avtrekk skal avtrekksventiler føres opp over tak. Mekanisk avtrekk kan monteres i vegg.
2. Terrassen må fullføres med rekkverk og/eller trapp.
3. Inng. partiet må sikres med rekkverk og trapp.
4. Røykvarlser og slokningsutstyr må monteres i henhold til byggeforskriftenes kap. 31:4.
5. Registreringsbrev følger vedlagt til byggherre.

Det er noe avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk. Gjelder bla. sammenslåing av et rom i loftsetasje. I kjelleretasje er det merket 'ikke utgravd' på byggetegninger. Godkjente byggetegninger er inkludert i salgsoppgave. Bruksendringen er ikke godkjent. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.12.1990.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert under reguleringsplan for 'Brennhaugen' med ikrafttredelse 29.06.1987 til frittliggende småhusbebyggelse.

Naboeiendom er regulert til frittliggende småhus og er lavt utnyttet per i dag. Fremtidig utvikling av eiendommen må påregnes.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. I dette tilfellet ber vi om budfrister på minimum 90 minutter da dette er et dødsbo under offentlig skifte. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (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))

126 100 (Omkostninger totalt)

142 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 132 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 134 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 100

Betalingsbetingelser

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.

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo, offentlig skifte. Selger har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

02.06.2025

















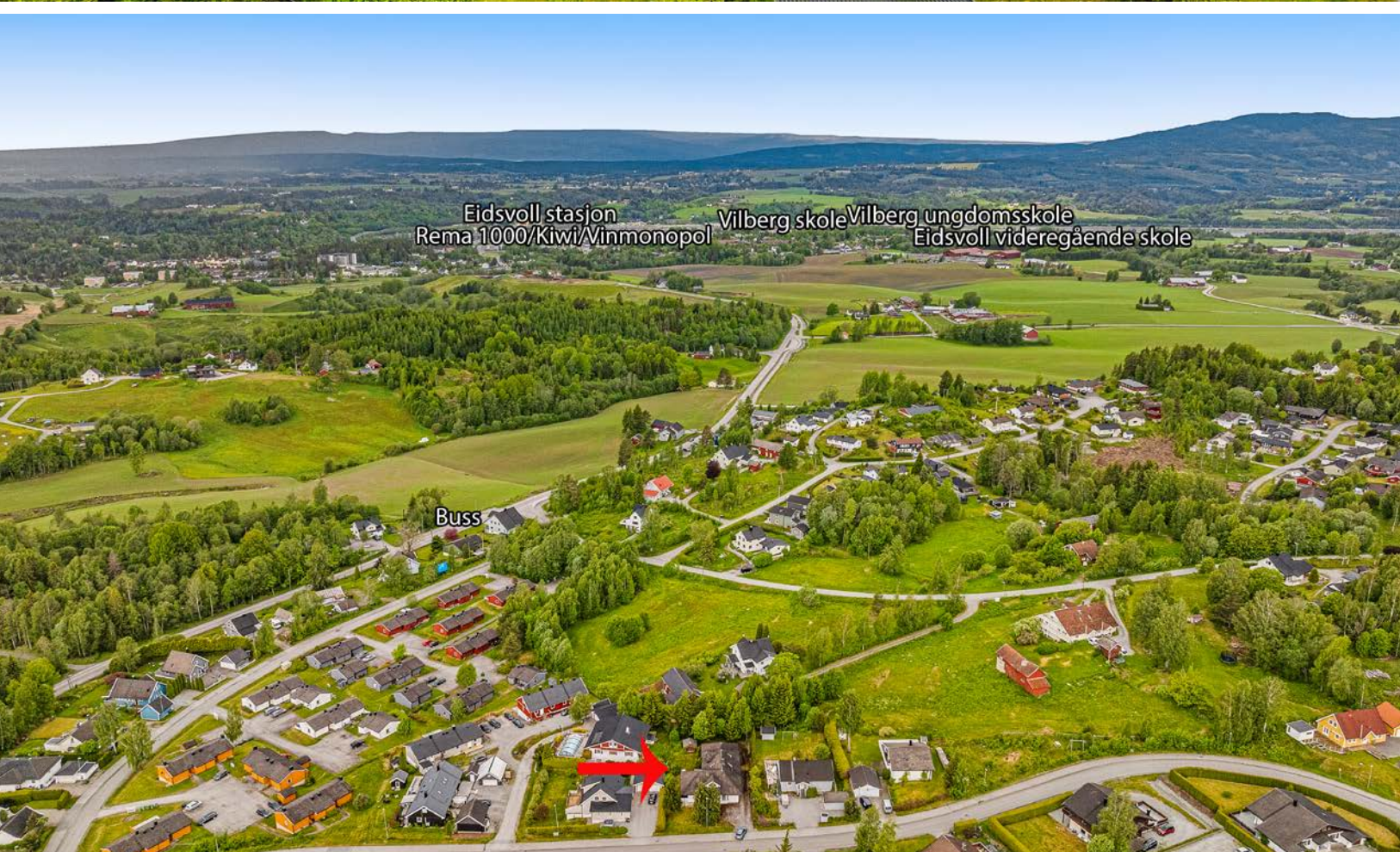














Vidtjennet

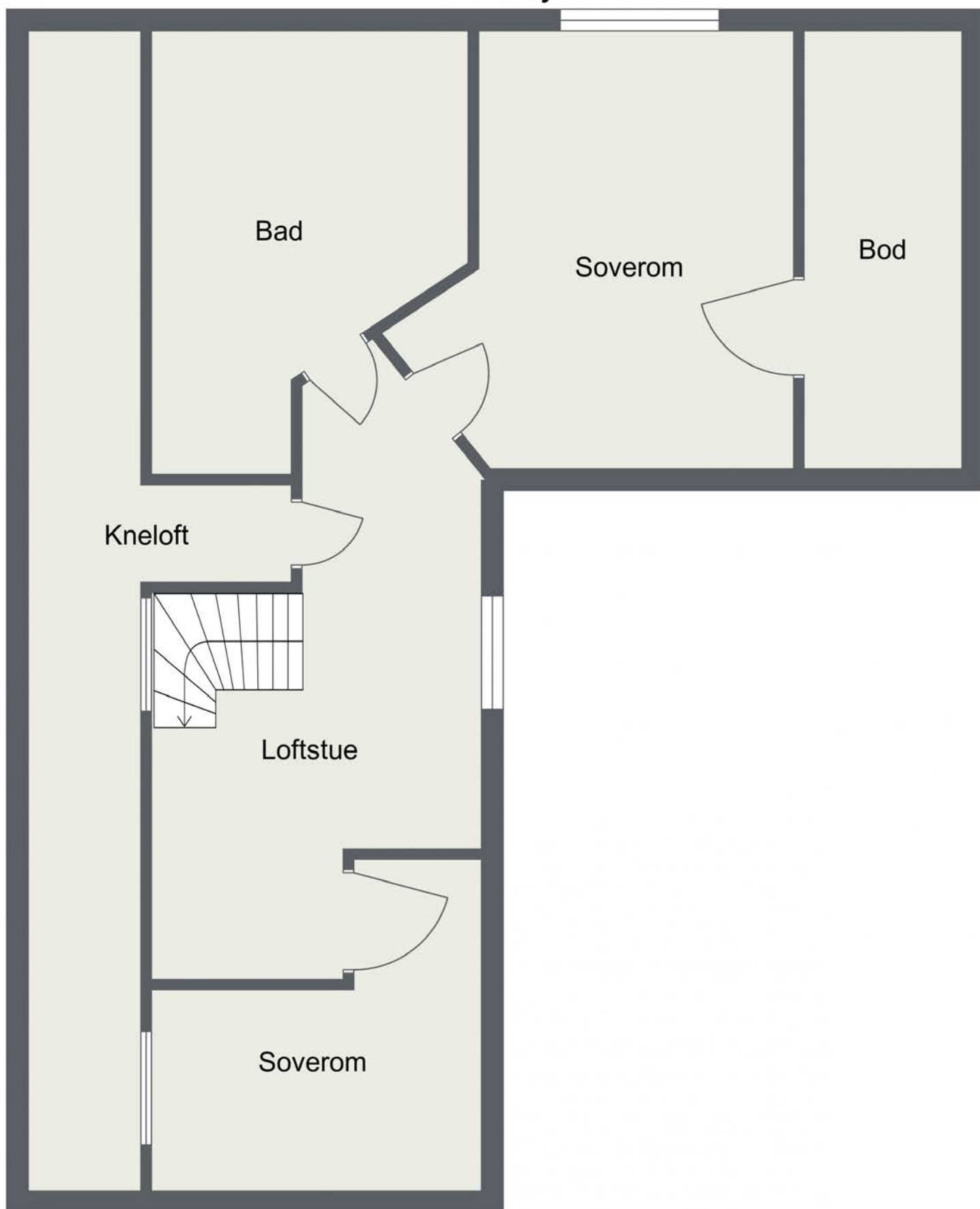


Finnkollen idrettsanlegg

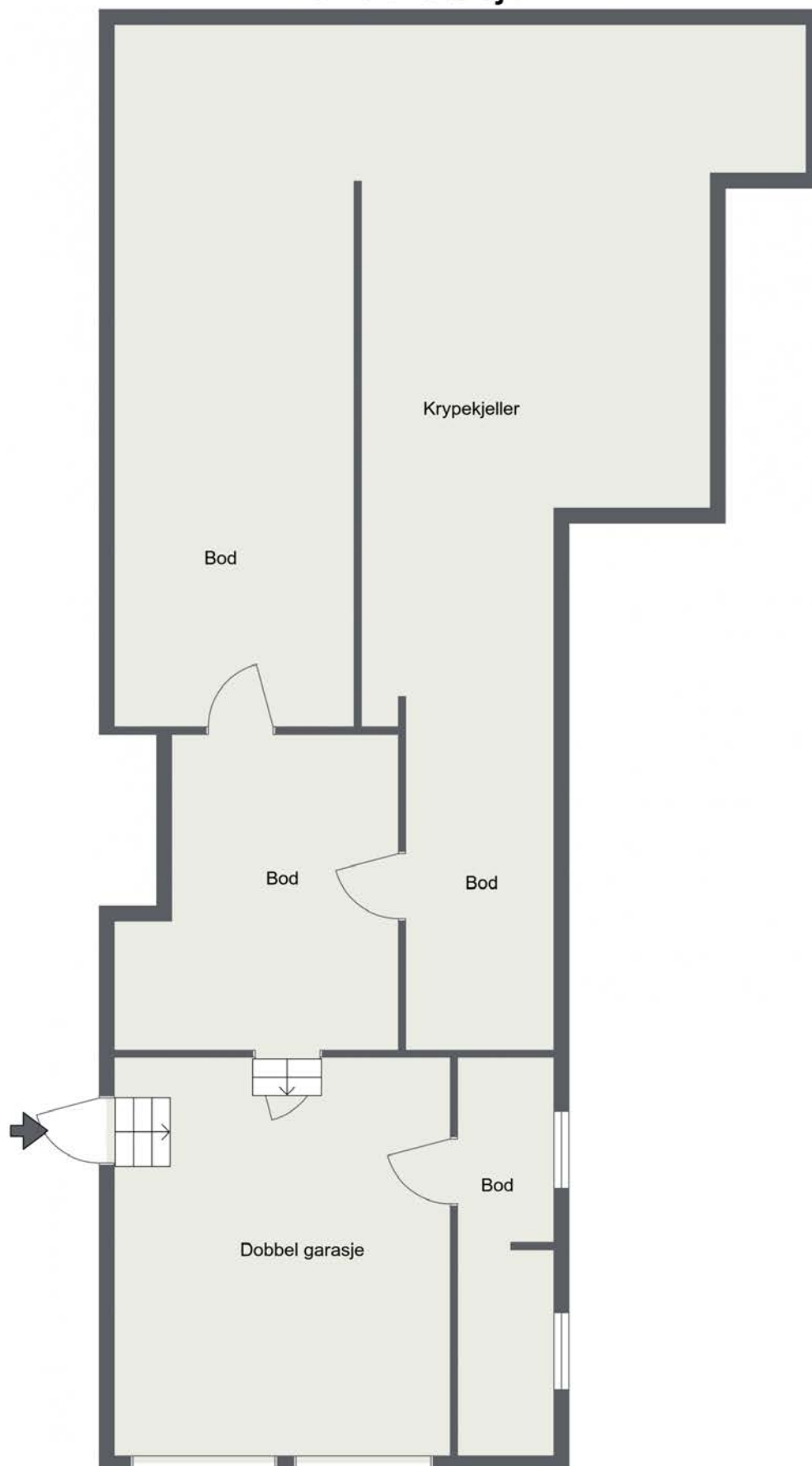
1. Etasje



Loftetasje

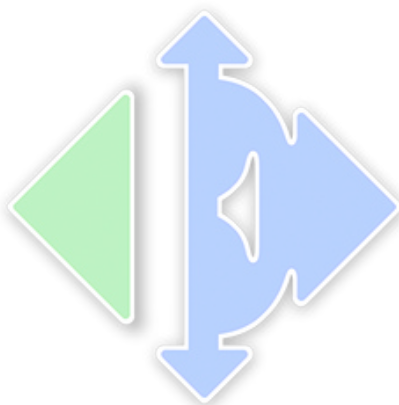


Underetasje



Vedlegg

Enebolig
Brennlia 18
2080 Eidsvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 26/05/2025

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:15, Bnr: 222
Hjemmelshaver:	Vidar Engen dødsbo v/ Advokat Randi Haukebø
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	964 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id 0237202001
Offentl. avg. pr. år:	Kr 18 782,30 i 2024
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1990

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

08.05.2025

Oppholdsvær og 15 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, persiener o.l er ikke foretatt.

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Representant for hjemmelshaver ga muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Advokat Randi Haukebø

Tilstede under befaringen:

Einar Engen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan og underetasje oppført i 1990. Huset har valmtak tekkt med takstein, deler av underetasjen har støpt fundament og resterende har ringmur i LECA, grunnmur i pusset LECA, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i ok stand, men det er behov for oppgradering av begge bad og boligen har en del alder og bruksslitasje. Det ble registrert 4 stk punkterte takvinduer i loftetasjen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t 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 varmekabler på begge bad og på vaskerom, peisovn i stue og panelovner på enkelt rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 08.05.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 13.05.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Midlertidig brukstillatelse 08.05.1990

Da dette er et dødsbo og representant for hjemmelshavere ikke har bodd i boligen selv, fremlegges det lite informasjon om enkelte deler av boligen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Loftvegger: Lakkert trepanel og våtromsplater.

Lofttak/himlinger: Lakkert trepanel.

Loftgulv: Parkett og fliser.

1.etasje vegger: Tapet, malte plater, våtromsplater, lakkert trepanel og ubehandlet trepanel.

1.etasje tak/himlinger: Male tak-ess plater og ubehandlet trepanel.

1.etasje gulv: Laminat, parkett og vinylbelegg.

Underetasje vegger: Lakkert trepanel, ubehandlet LECA og ubehandlet strie.

Underetasje tak/himling: Malte tak-ess plater og synlig etasjeskiller.

Underetasje gulv: Malt betong og ubehandlet betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Loftetasje: Loftstue, soverom 2, soverom 3 og omkleddings garderobe.

1.etasje: Entré, gang, stue 1, mellomgang, soverom 1, toalettrom, stue 2, bod og kjølerom:

Vegger, tak/himlinger og gulv fremstår i normalt ok stand, det noe små merker på vegger etter gamle veggfester og bilder o.l. Stedvis knirk, fuktsveller og glipper i gulv og bruksslitasje på overflaten. TG2

Lakkert tretrapp opp til loftetasjen.

Stedvis knirk og bruksslitasje på overflaten som må forventes utifra bruk og alder. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1 etasjen og loftetasjen, der det ble 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 på loftstue i loftetasjen på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger i 1.etasje.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av vinylbelegg er 15 - 20 år.

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

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

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

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Da dette er et dødsbo og representant for hjemmelshavere ikke har bodd i boligen selv, fremlegges det lite informasjon om enkelte deler av boligen.

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
Loftetasje	57					
1.etasje	123			52		
Underetasje		74				
SUM BYGNING	180	74	0	52		
SUM BRA	254					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

180m².

Loftetasje: Loftstue, soverom 2, bad, soverom 3 og omkleddings garderobe.

1.etasje: Entré, gang, stue 1, mellomgang, soverom 1, bad, toalettrom, stue 2, kjøkken, vaskerom, bod og kjølerom.

BRA-e:

74m².

Underetasje: Dobbel garasje, bod 1/verksted, bod 2, bod 3 og bod 4.

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-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 180m².

Loftetasje: Loftstue, soverom 2, bad, soverom 3 og omkleddnings garderobe.

1.etasje: Entré, gang, stue 1, mellomgang, soverom 1, bad, toalettrom, stue 2, kjøkken, vaskerom, bod og kjølerom.

BRA-e: 74m².

Underetasje: Dobbel garasje, bod 1/verksted, bod 2, bod 3 og bod 4.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 254m².

Loftetasje: Loftstue, soverom 2, bad, soverom 3 og omkleddnings garderobe.

1.etasje: Entré, gang, stue 1, mellomgang, soverom 1, bad, toalettrom, stue 2, kjøkken, vaskerom, bod og kjølerom.

Underetasje: Dobbel garasje, bod 1/verksted, bod 2, bod 3 og bod 4.

TBA: 52m².

1.etasje: Entréveranda, balkong og terrasse.

P-rom: 169m²

Loftetasje: Loftstue, soverom 2, bad og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang, stue 1, mellomgang, soverom 1, bad, toalettrom, stue 2, kjøkken og vaskerom.

S-rom: 85m².

Loftetasje: Omkleddnings garderobe.

1.etasje: Bod og kjølerom.

Underetasje: Dobbel garasje, bod 1/verksted, bod 2, bod 3 og bod 4.

Målt takhøyde i loftetasjen fra 0.86m - 2.22m.

Målt takhøyde i stue i 1.etasje 2.38m.

Målt takhøyde i bod 1 og 2 i underetasjen fra 2.10m - 2.20m.

Loftetasjonen har skråhimling på alle rom, hvorav deler av gulvarealer ikke måleverdig som skyldes lav takhøyde. GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 57m² + AHL 36m² = GUA 93m².

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.

Deler av bod i underetasjen er også en del av krypekjeller, men delen av boden som brukes til lagring er ført opp i rapporten som BRA-e grunnet rommets bruk på befaringsdagen.

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

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

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

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.

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

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

GARASJE / UTHUS:

Intrigert dobbel garasje på 30m2. Garasjen har valmtak tekket med takstein fra byggeår, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA blokker, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel, Ytterdører og 2 stk leddporter.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

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

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

Det mangler snøfanger på hele yttertaket.

Ytterkledning fremstår i ok stand, men har stedvis mye svertesopp og deler av ytterkledning er monter for nærme grunn (står fuktutsatt).

Det er stedvis setningssprekker i støpt betongdekket.

Det ble fuksøkt forhøyde fuktverdier på betongdekket i garasjen og i boder, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2

Garasjen har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Uthus har en takhøyde på 1.82m, uthus har ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Det settes ikke tilstandsgrad på uthus. TGIU

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

26/05/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 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 ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

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

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

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

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

Grunnmur i pusset LECA fra byggeår.

Det er stedvis avskalling av puss på grunnmur og små setningssprekker stedvis. TG2

Drenering fra byggeår.

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

Dreneringen ble kontrollert på innside av krypekjeller i underetasjen, hvor det ble fuktsøkt forhøyde fuktverdier på støpt kjellergulv og

nedre del av panelvegger i kjellerbod. Det er også synlig saltutslag på nedre del av LECA ringmur i krypekjeller. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Det er kun synlig konotteplast på en del av garasje grunnmur, ingen synlig konotteplast ellers. TG2

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.



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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Krypekjeller med adkomst via bod i underetasjen.

Det er synlige fukt under plasten og saltutslag på LECA vegger. TG2

Kapillært oppsug kan komme fra vannårer i fjell/terreng og antatt manglende fuktsperre (plast) under støpt fundament i boder.

Ellers fremstår krypekjeller i normalt grei stand.

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

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

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drenssystem med drensledninger er 2- 5 år

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



Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengtet er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. 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 veggen/grunnmur.



2. Yttervegger

TG 2 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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist 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 1990 isolert etter eldre krav.

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.

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Det stedvis mye svertesopp på ytterkledningen, hjemmelshavers representant opplyser om at ytterkledningen skal vaskes før salg.

Ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Deler av ytterkledningen er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2

Ellers fremstår ytterkledningen i normalt grei stand.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av trekledning er 40 - 60 år.

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

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte/lakkerte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2015.

Koblet vinduer i kjelleretasjen med malte trerammer, har enkelt glass antatt fra byggeår.

Det ble registret 4 stk punkterte og fuktutsatte takvinduer i loftetasjen. TG3 Det anbefales å bytte takvinduer i nær fremtid.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Alle vinduer og terrassedør har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Ytterdører med glattmalt overflate antatt produsert fra 1990.

Innvendige malte/lakkerte fyllingsdører antatt fra byggeår.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, noen dører subber litt i karm men eller fremstår dører i normalt grei stand. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. 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 stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 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 maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

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



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Valmtak tekket med takstein fra 1990.

Befaring ble utført fra bakkeplan og kneloft.

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

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

Det mangler snøfangere på hele yttertaket. TG2

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 1990.

Det er ble registret noen nedbøyninger i takrenner og det mangler overliggere. TG2

Det er glipper i takrenne skjøter og frost sprenge nedløp, TG3 utskifting av takrenner og nedløp må påberegnes i nær fremtid.

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 iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke 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 tekket med takstein og undertak med suplater fra 1990.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra kneloft.

Da deler av undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, men inspeksjon fra loftetasjen fremstår undertaket i grei stand. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Se punkt 3.1.

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Brannmur i 1.etasje har noe riss/sprekker. TG2

Det anbefales å kontakte det lokal brann-og feievesen for inspeksjon av skorsteinen.

Peisovn i stue i 1.etasje antatt produsert fra byggeår. 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: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
 Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
 Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.
 Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
 Utsifting/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 kryploth.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Kneloft via vegg luker i stue og på soverom i loftetasjen.

Befaring ble tatt inne på kneloft.

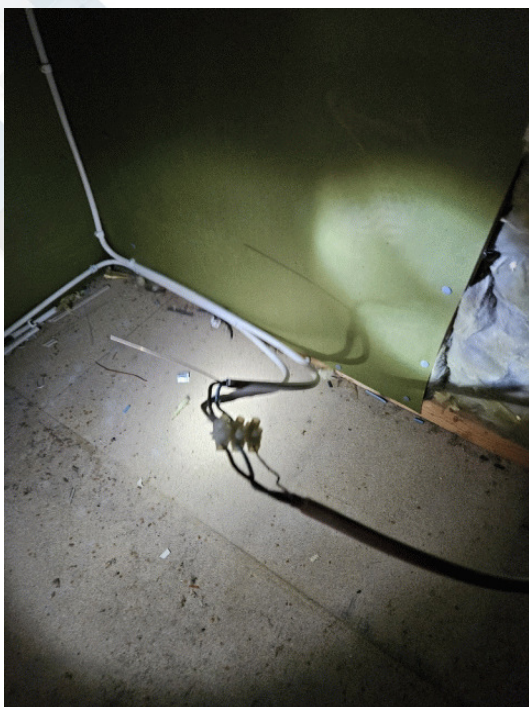
Det er fuktskjolder ved ventilasjonsaggregat. TG2

Det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet eller tilkoblet på kneloftet. TG2

Det mangler fuglbånd i gesims. TG2

Ellers fremstår loftene i normalt grei stand.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting 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 påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréveranda på 5m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp.

Det mangler håndrekk i trapp.

Terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Balkong på 3m2 med adkomst via soverom oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 85cm.

Terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Rekkverkhøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet.

Terrasse på 44m2 med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 87cm.

Det mangler tilstrekkelig understøtte i trapp. TG2

Rekkverkhøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet.

Det er skader på flere av pilarer/støtter under terrassen, TG2 det må påberegnes å utbedre skader på understøtter i nær fremtid.

Det ble målt ett motfall på 2mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Det er avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord og rekkverk, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold 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 loftetasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 1990 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte fronter.
- Vegghengt speil med lys.
- Opplegg for badekar.
- Dusjnisje med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC på sokkel.
- Naturlig avtrekk i tak/himling.

Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2

Ellers fremstår vegger, innredning og tak/himling i fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

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

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

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

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er 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 påvist flekker eller andre skader.

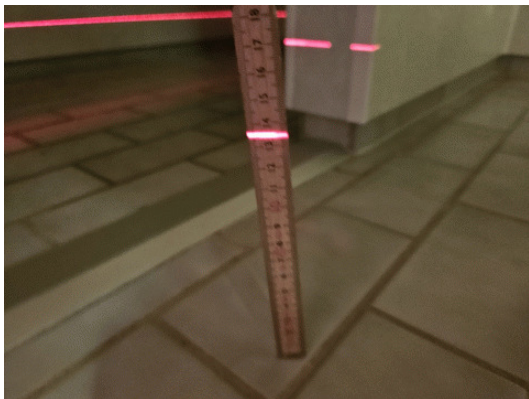
Gulv: Fliser med varmekabler fra 1990.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), det ble målt noe motfall mot dørterskel. TG2

Flisegulv fremstår som fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente. 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 1990

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 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 ingen synlig mansjett under klemrist. TG2

Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Våtromsplater og membran under flisegulvet har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (loftstue) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 7 vekt-%. TG1
 Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.
 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

7.2 Bad 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Vegger: Fliser.
 Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 1990 inneholder:

- Servantseksjon med malte profilerte fronter og 2 stk servanter med 2 stk ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil.
- Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- Dusjnische med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.

Ellers fremstår vegger og tak/himling i fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
 Vinduet er montert nærme sprutsone og står fuktutsatt. TG2

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

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

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

TG iu 7.2.2 Overflate gulv

Gulv: Fliser med varmekabler.

På befaringsdagen var det lagt laminatgulv over fliselagt gulv, noe som gjorde det umulig å inspisere gulvet tilstrekkelig på befaringsdagen. Etter befaringsdagen er laminatgulvet fjernet, men det er ikke inspisert. Det er ukjent om varmekabler under flise lagt gulv fungerer i dag, og det anbefales å gjennomføre tester for å kontrollere om de fungerer som de skal. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

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 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1990
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke 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 membran.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2
 Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres.
 Membransløsningen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
 Det er skadet støp rundt sluk, TG2 utbedring må påberegnes i nær fremtid.

Det ble ikke boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom, da det ligge strøm i vegg og ved en hull boring der kan det føre til skade på strømkabler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal 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



7.3 Vaskerom 1.etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Vaskerom fra 1990 inneholder:

- Vegghengt utslagsvask med ett-greps blandeblender.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2

Ellers fremstår vegger og tak/himling i fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

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

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

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

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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 påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra 1990.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn sin forventet levetid og det er stedvis knirk. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 1990

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

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

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

©/BMTF.NO

22/33

Vanninstallasjonen er fra 1990

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Vegger: Malt tapet. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 1990 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, keramisk koketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad. Se punkt 10.5.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår med alder og bruksslitasje. TG2

Parkettgulv har stedvis glipper, knirk og små fuktsveller. TG2

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

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

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

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

9. Rom under terreng

9.1 Bod 1-verksted, bod 2, bod 3 og bod 4

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Underetasje vegger: Lakkert trepanel, ubehandlet LECA og ubehandlet strie.

Underetasje tak/himling: Malte tak-ess plater og synlig etasjeskiller.

Vegger og tak/himlinger fremstår som fra byggeår med noe bruksslitasje, synlig svertesopp på strievegger i bod og synlig fukt på nedre del av panelvegger i bod. 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.

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

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

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



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Underetasje gulv: Malt betong og ubehandlet betong.

Det er stedvis små setningssprekker i støpt betongdekkete. TG2

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 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 det ble avdekket forhøyde fuktverdier på støpt betongdekket og nedre del av panelvegger i bod. TGIU

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og nedre del av panelvegger hvor det avdekkes høye fuktverdier. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1990

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

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, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på bad i loftetasje og på toalettrom i 1.etasje.
- Sluk i vaskerom og på begge bad.
- Stoppekran plassert på under kjøkkenbenk og i krypekjeller.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
- Utekran. TGIU

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

Det er noe korrosjon (irr) på enkelte kobberør. TG2

Det mangler tilstrekkelig isolering på avløpsrør i krypekjeller. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 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.

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

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

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

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1990

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 198 L plassert i bod i 1.etasje med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2

Det ble registret noe fukt på gulv, hjemmelshavers representant tror dette kom fra utbedringen av berederen som var tidligere i år. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utsifting/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 1990

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og på vaskerom, peisovn i stue og panelovner på enkelt rom.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe, peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Det er ukjent om varmekabler under flise lagt gulv fungerer i dag på bad i 1.etasje, og det anbefales å gjennomføre tester for å kontrollere om de fungerer som de skal. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

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

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

TG iu 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Ventilasjonsanlegget var nytt i 1990
 Det var sist inspisert i ukjent år
 Det var rengjort i ukjent år
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, naturlig ventilering på bad og vaskerom.
 Kjøkkenventilator mekanisk styring til begge bad.

Anlegget ble ikke inspisert grunnet at anlegget ikke var påskrudd på befaringsdagen, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.
 Hjemmelshavers representant opplyser om at det har vært problemer med anlegget og at anlegget ikke har blitt brukt på lang tid.
 Det anbefales service på anlegget før det tas i bruk.
 Det er synlig fuktskjolder under ventilasjonsaggregat på kneloftet.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger.
 Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Kjøkkenventilatoren og mekaniske anlegget har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
 Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

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: Anlegget ble ikke inspisert grunnet at anlegget ikke var påskrudd på befaringsdagen, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.
 Hjemmelshavers representant opplyser om at det har vært problemer med anlegget og at anlegget ikke har blitt brukt på lang tid.
 Det anbefales service på anlegget før det tas i bruk.
 Det er synlig fuktskjolder under ventilasjonsaggregat på kneloftet.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger.
 Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Kjøkkenventilatoren og mekaniske anlegget har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
 Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.



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 1990

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr 1. plassert på vegg i kjøkken 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 15 fordelingskurser.

Sikringsskap nr 2. plassert på vegg i bod 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 18 fordelingskurser.

Sikringsskap nr 3. plassert på vegg i bod underetasjen.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 5 fordelingskurser.

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

Stikkontakt utvendig på terrasse er ikke godkjent for utvendig bruk.

Det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet eller tilstrekkelig tilkoblet på kneloft.

Det er ikke tilstrekkelig brann tettet i sikringsskapet i underetasjen. Det anbefales å få brann tettet i nær fremtid.

Det mangler vegglokk over koblingsboks over garderobeskap på soverom.

Deler av den elektriske installasjonen ser ufagmessig oppført ut, og det må utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Det er ukjent om varmekabler under flise lagt gulv fungerer i dag på bad i 1.etasje.

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen.

Det blir opplyst om at markisene skal være fjernet i forbindelse med vaskingen og ikke satt opp igjen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er stedvis avskalling av puss på grunnmur og små setningssprekker stedvis. TG2 Dreneringen ble kontrollert på innside av krypekjeller i underetasjen, hvor det ble fuktsøkt forhøyde fuktverdier på støpt kjellergulv og nedre del av panelvegger i kjellerbod. Det er også synlig saltutslag på nedre del av LECA ringmur i krypekjeller. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3. Det er kun synlig konotteplast på en del av garasje grunnmur, ingen synlig konotteplast ellers. TG2
1.2	Krypekjeller
	Det er synlige fukt under platen og saltutslag på LECA vegger. TG2 Kapillært oppsug kan komme fra vannårer i fjell/terreng og antatt manglende fuktsperre (plast) under støpt fundament i boder. Ellers fremstår krypekjeller i normalt grei stand.
1.3	Terrengforhold
	Terrengtet er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Det stedvis mye svertesopp på ytterkledningen, hjemmelshavers representant opplyser om at ytterkledningen skal vaskes før salg. Ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2 Deler av ytterkledningen er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder ved ventilasjonsaggregat. TG2 Det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet eller tilkoblet på kneloftet. TG2 Det mangler fuglbånd i gesims. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det mangler tilstrekkelig understøtte i trapp. TG2 Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. Det er skader på flere av pilarer/støtter under terrassen, TG2 det må påberegnes å utbedre skader på understøtter i nær fremtid. Det ble målt ett motfall på 2mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten. Det er avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord og rekkverk, terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2
7.1.1	Bad loftetasje Overflate vegger og himling
	Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2 Ellers fremstår vegger, innredning og tak/himling i fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
7.1.2	Bad loftetasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), det ble målt noe motfall mot dørterskel. TG2 Flisegulv fremstår som fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente. TG2
7.1.3	Bad loftetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2 Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. Våtromsplater og membran under flisegulvet har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.
7.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Ellers fremstår vegger og tak/himling i fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2 Vinduet er montert nærme sprutsone og står fuktutsatt. TG2
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

	Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2 Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. Membransløsningen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det er skadet støp rundt sluk, TG2 utbedring må påberegnes i nær fremtid. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.
7.3.1	Vaskerom 1.etasje Overflate vegger og himling
	Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2 Ellers fremstår vegger og tak/himling i fra byggeår med noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
7.3.2	Vaskerom 1.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn sin forventet levetid og det er stedvis knirk. TG2
7.3.3	Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2 Våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår med alder og bruksslitasje. TG2 Parkettgulv har stedvis glipper, knirk og små fuktsveller. TG2
9.1.1	Bod 1-verksted, bod 2, bod 3 og bod 4 Veggenes og himlingens overflater
	Vegger og tak/himlinger fremstår som fra byggeår med noe bruksslitasje, synlig svertesopp på stievegger i bod og synlig fukt på nedre del av panelvegger i bod. TG2
9.1.2	Bod 1-verksted, bod 2, bod 3 og bod 4 Gulvets overflate
	Det er stedvis små setningssprekker i støpt betongdekkete. TG2
9.1.3	Bod 1-verksted, bod 2, bod 3 og bod 4 Fuktmåling og ventilasjon
	På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at det ble avdekket forhøyde fuktverdier på støpt betongdekket og nedre del av panelvegger i bod. TGIU Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og nedre del av panelvegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) på enkelte kobberrør. TG2 Det mangler tilstrekkelig isolering på avløpsrør i krypekjeller. TG2
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2 Det ble registrert noe fukt på gulv, hjemmelshavers representant tror dette kom fra utbedringen av berederen som var tidligere i år. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**3.1 Vinduer og ytterdører**

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Alle vinduer og terrassedør har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2
 Noen dører subber litt i karm men eller fremstår dører i normalt grei stand. TG2
 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

Det ble registret 4 stk punkterte og fuktutsatte takvinduer i loftetasjen. TG3 Det anbefales å bytte takvinduer i nær fremtid.

Estimert kostnad er ment å være orienterende 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. 50.000. - og 100.000.-

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2
 Det mangler snøfangere på hele yttertaket. TG2
 Det er ble registret noen nedbøyninger i takrenner og det mangler overliggere. TG2

Det er glipper i takrenne skjøter og frost sprengte nedløp, TG3 utskifting av takrenner og nedløp må påberegnes i nær fremtid.

Estimert kostnad er ment å være orienterende 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. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250109	
Selger 1 navn	
Advokat Randi Haukebø	
Gateadresse	
Brennlia 18	
Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Vidar Engen og før avdøde ektefelle Aase Engen	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Vidar Engen	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1206250109

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger er et dødsbo under offentlig skifte. Bostyrer er ikke kjent med eiendommen.

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: 1206250109

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Haukebø	fb42bab94c68bb7185b4b 47394374586a2a9a45e	15.05.2025 08:25:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1206250109

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Frittliggende småhusbebyggelse

 Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Gate med fortau

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

 Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

 Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

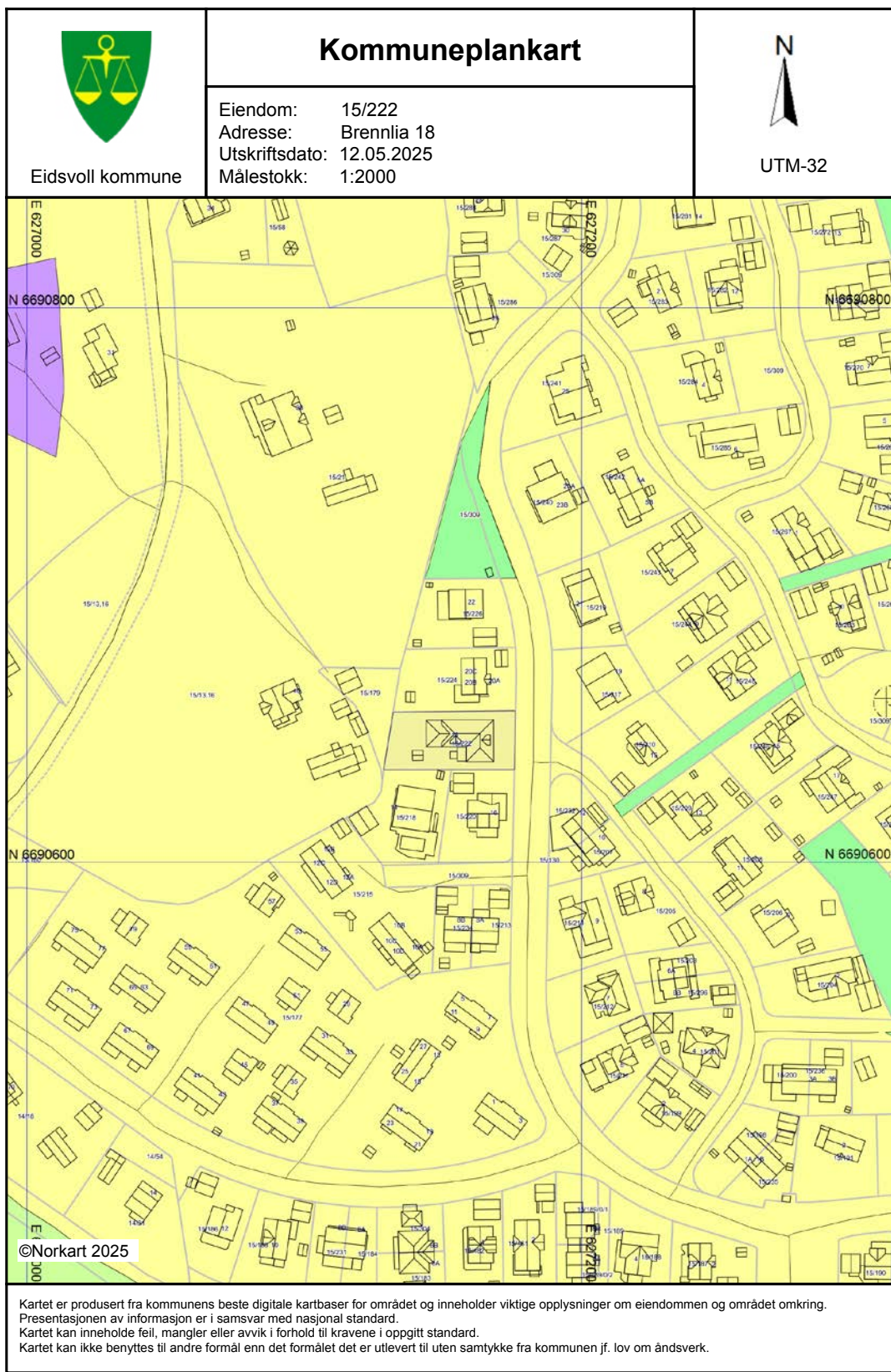
 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift bredde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

 Boligbebyggelse - nåværende

 Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-.

 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

Kommune

Eidsvoll kommune
bygningkontoret
2080 Eidsvoll

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Mathiesen-Eidsvold Værk A/S
Bygg- og entrepriseavd.
2073 Bøn

Byggherre (navn, adresse)

Vidar Engen
Hammerstad
2080 Eidsvoll

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.
Tomt A 18 - Brennhaugen	15	222		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
03.04.90	nybygg	bolig m/garasje
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
bygningrådet	08.05.90	90/98

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☒ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Vaskerom må ventileres. Ved naturlig avtrekk skal avtrekksventiler føres opp over tak. Mekanisk avtrekk kan monteres i vegg.
2. Terrassen må fullføres med rekkverk og/eller trapp
3. Inngangspartiet må sikres med rekkverk og trapp
4. Røykvarsler og slukningsutstyr må monteres i henhold til byggeforskriftenes kap. 31:4
5. Registreringsbrev følger vedlagt til byggherre

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

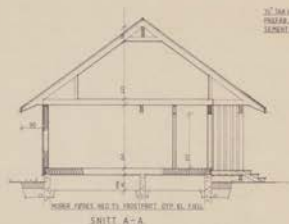
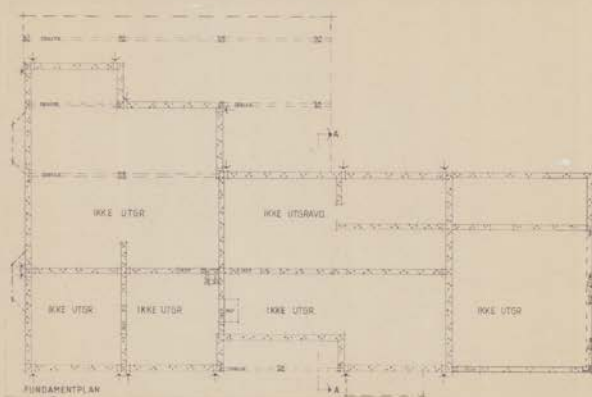
punkt 1,3,4 må fullføres snarest

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Eidsvoll	for Stig Gjerde, bygn.kontrollør
Dato	<i>T. Kristiansen</i>
12.12.90	Tove Kristiansen

Kopi sendt til

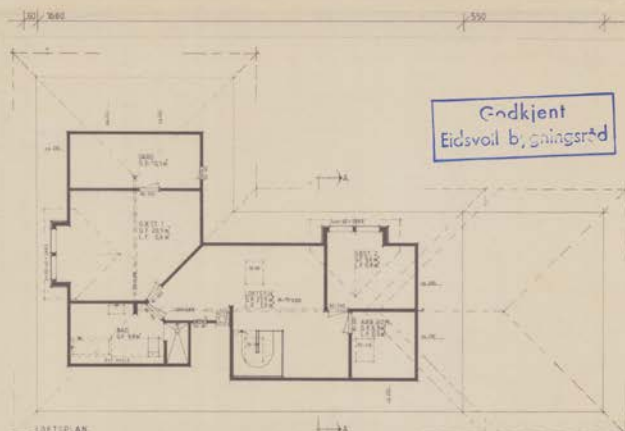
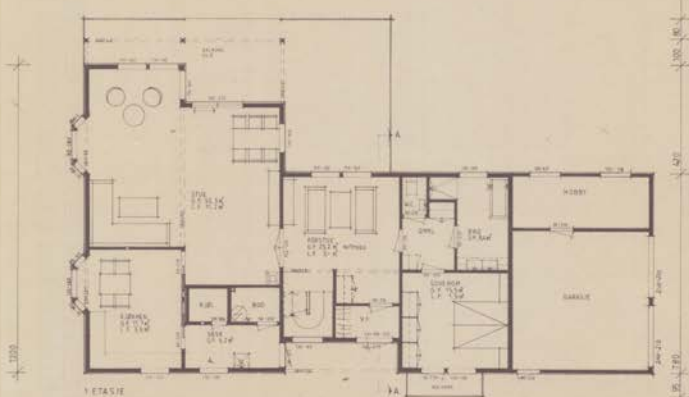
Navn	Adresse
☒ svars- havende	Gunnar Limbodal M-EV A/S, 2073 Bøn
☐ andre	
Navn	Adresse
Navn	Adresse
Navn	Adresse



1/2" SKAL LIGNER
FØRSTÅS P. TILSØRSEL
SOMMERSTÅN.

SNITT A-A

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ÅNDEVERKER AV 6-8-30, NR. 17
§ 4, OG MÅ BÅNDES IKKE SKYTTES
UTEN VÅR TILLATELSE.
SOLHEIMHUS 1/4



Godkjent
Eidsvoll bygningsråd

AASE OG VIDAR		SPESIALTEGNING		BLAD
BYGGHERRE: ENGEN	BYGGESTED: BRENNHAUGEN	ENEBOLOG GR FL 152,55 m ² • GAR 429 m ²	DATO: 22.03.80	
BYGGESKID: EIDSVOLL	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR		KOPPI:	6



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

OPPR. TERRENG

PLANERT TERRENG

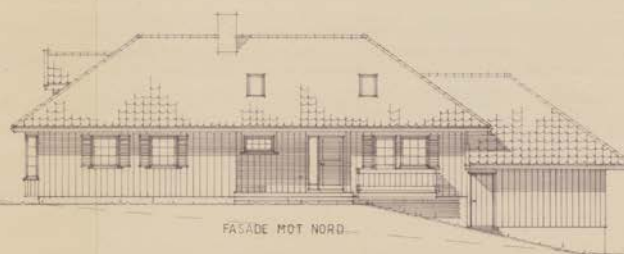
Apnefjord og godkjent 20/6-90, 5. etg. Gyende

AASE OG VIDAR

BYGGHERRE: ENGEN	SPESIALTEGNING	SKAL: 1:100	BLAD
UTVOKSTET: BRENNHAUGEN	ENEBOLIG, GR FL 152,55m ² • GAR 42,9m ²	DATO 27.03.90	5
BYGGJERNE: EIDSVOLL	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KOBBE 27.03.90	



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

OPPR. TERRENG
PLANERT TERRENG

AASE OG VIDAR

BYGGHERRE: ENGEN	SPESIALTEGNING	SKAL: 1:100	BLAD
BYGGESTED: BRENNHAUGEN	ENEBOULIG, GR. PL. 150,55 m ² • GAR 42,9 m ²	DATO: 27.11.10	5.
BYGGESKOP: EIDSVOLL	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR: 17.10.10	

Nabolagsprofil

Brennlia 18

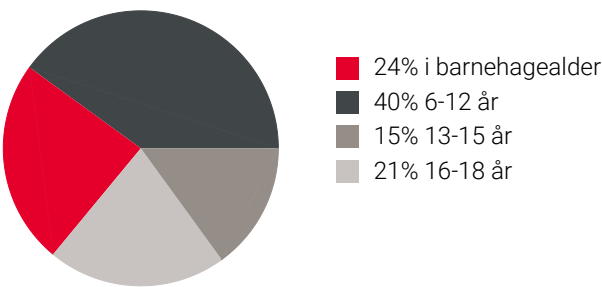
Offentlig transport

🚶 Brennlia	4 min 🚶
Linje 121, 442, 444	0.3 km
🚆 Eidsvoll stasjon	7 min 🚆
Linje RE10, RE11, R12, R13	4 km
✈ Oslo Gardermoen	29 min 🚆

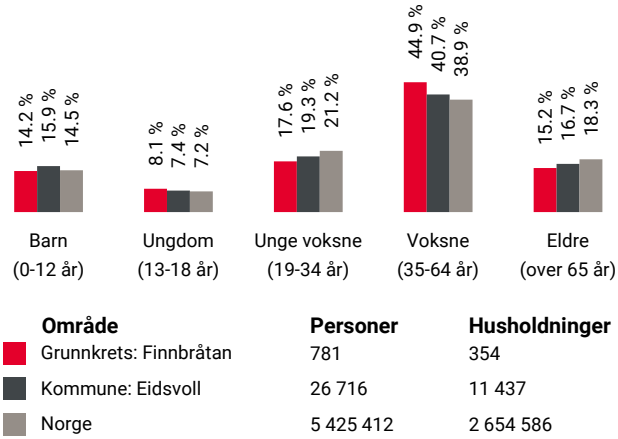
Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
370 elever, 21 klasser	3.2 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚶
390 elever, 18 klasser	3.2 km
Eidsvoll videregående skole	6 min 🚶
700 elever	3.1 km
Nannestad videregående skole	34 min 🚶
950 elever	27.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Vilberg barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
74 barn	3.4 km
Knausen Fus barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
81 barn	3.4 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (1-5 ...)	7 min 🚶
37 barn	4.6 km

Dagligvare

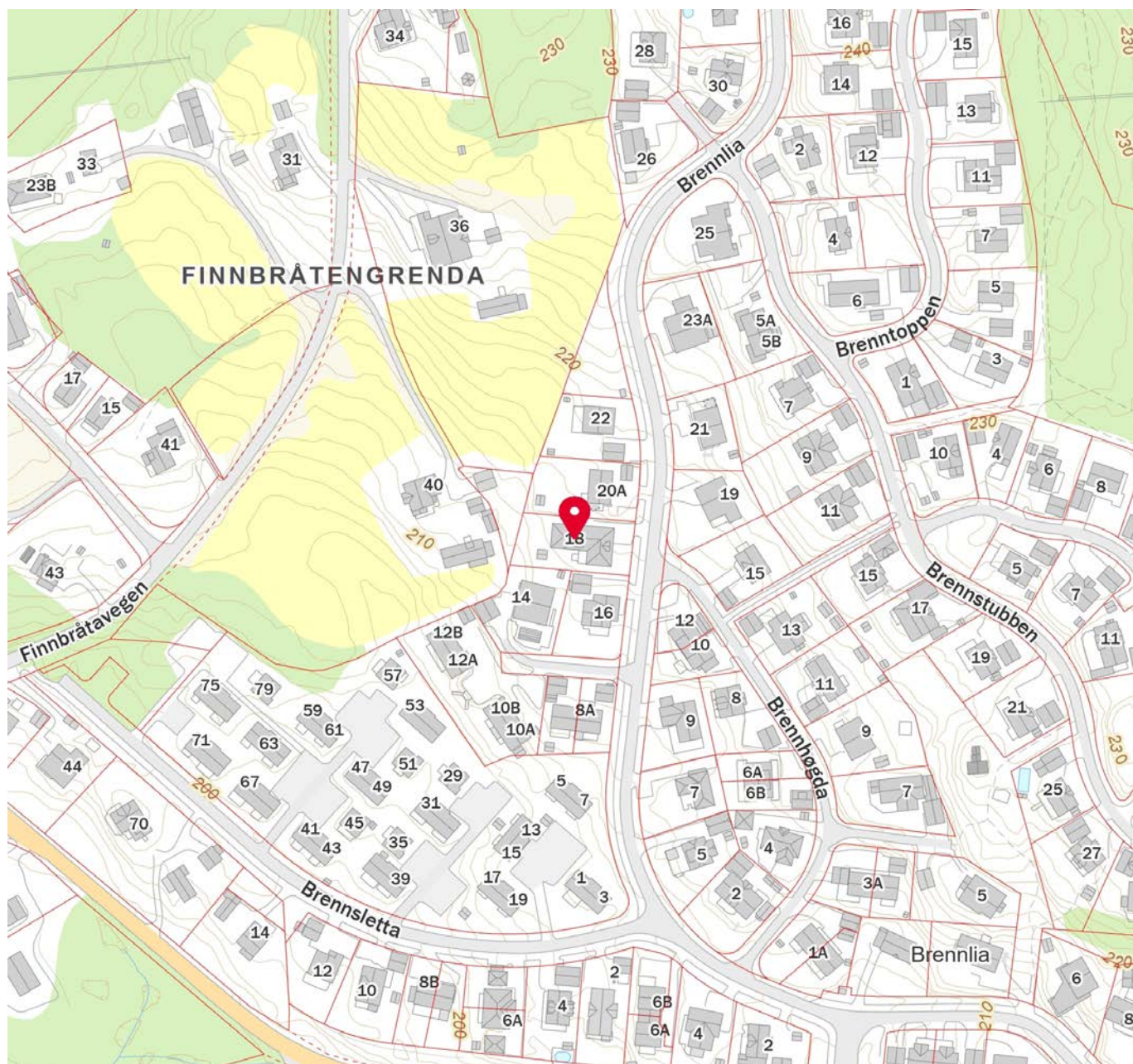
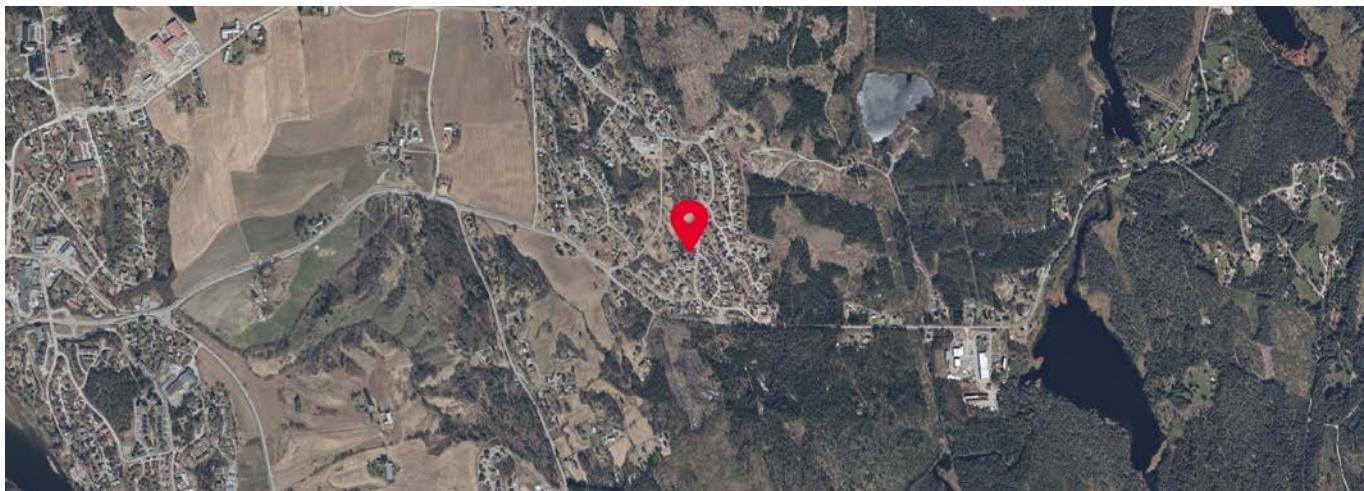
Coop Extra Eidsvoll	5 min 🚶
PostNord	2.9 km
Rema 1000 Eidsvoll	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	3.2 km

Sport

🏀 Finnkollen idrettsanlegg - ballslette	7 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🏊 Rehabilitering	5 min 🚶
Aktivitetshall	3.1 km
🏊 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	5 min 🚶
🏊 MOVA Eidsvoll	16 min 🚶



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





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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Brennlia 18
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 viderefremidlet 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