



aktiv.

Feiringvegen 1242, 2093 FEIRING

**Landlig og sjarmerende eiendom
med bolighus, garasjer og uthus |
Tomt på ca 4 792 kvm | Nær skole,
buss og butikk**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt.

TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Omkostn.: Kr 86 350,-
Total ink omk.: Kr 3 486 350,-
Selger: Øivind Haugli
Lillian Kristine Haugli

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 251/406 kvm
Tomtstr.: 4792.7 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 243, bnr. 16
Oppdragsnr.: 1206250170

Landlig og sjarmerende eiendom med bolighus, garasjer og uthus

Landlig og sjarmerende eiendom i vakre Feiring - Eidsvoll kommune!

Velkommen til en idyllisk eiendom med romslig tomt på ca. 4 792 kvm, omgitt av flott natur og landlige omgivelser. Her får du et sjarmerende bolighus, garasje og flere praktiske uthus – perfekt for hobby, lagring eller smådyr.

Eiendommen har en solrik beliggenhet og passer for deg som ønsker god plass, ro og nærhet til naturen - samtidig som hverdagen fungerer. Kort vei til barneskole, bussforbindelser og nærbutikk gir en praktisk hverdag for både små og store.

Dette er et sted med sjel og mange muligheter, enten du ønsker å bo landlig selv, drive småbruk eller skape din egen drømmeeiendom.

Kontakt megler for visning - dette er en sjelden mulighet!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	76
Energiattest	81
Nabolagsprofil	105
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 251 m²

BRA - e: 155 m²

BRA totalt: 406 m²

TBA: 5 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 86 m² Uinnredet rom, gang, bod 1 og bod 2

1. etasje

BRA-i: 128 m² Entré, gang, toalettrom, trapperom, bad, kontor, kjøkken, spisestue og tv-stue

2. etasje

BRA-i: 37 m² Gang med trapp, soverom 1 og soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 52 m² Garasje 1 og garasje/bod 2

2. etasje

BRA-e: 62 m² Verksted

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m² Gang, hobbyrom, lagerrom og bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Målt takhøyde i 2.etasje fra 2.10m - 2.14m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.22m - 2.41m.

Målt takhøyde i kjelleretasje 1.76m - 2.07m.

Kjelleretasjen har kjellerboder hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer 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 86m² + AHL 21m² = GUA 107m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4792.7 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen med noe kupert natur terreng og noe beplantning.

Beliggenhet

Feiringvegen 1242 ligger i et attraktivt område med transportforbindelser og servicemuligheter. Offentlig transport er lett tilgjengelig med en bussholdeplass ved Feiring skole kun 3 minutters gange unna, og linje 443 ligger 0,2 km fra eiendommen. For lengre reiser er Eidsvoll stasjon 23 minutters kjøring unna, hvor du kan ta togene RE10, RE11, R12 og R13. Oslo Gardermoen er også innen rekkevidde, med en kjøretid på 37 minutter.

For barnefamilier er det kort vei til Feiring skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 10. klasse, kun 6 minutters gange fra eiendommen. Det finnes også flere barnehager i nærheten, inkludert Feiring aktivitetsbarnehage, som ligger 1,7 km unna, og Stensby barnehage, som er 14,1 km unna.

Dagligvarehandelen er enkel med Coop Prix Feiring, som ligger 1,2 km fra eiendommen og tilbyr posttjenester i butikk. For sportsentusiaster er Feiring idrettsanlegg kun 6 minutters gange unna, med fasiliteter for ballspill og fotball.

Området er ideelt for de som ønsker en rolig tilværelse med enkel tilgang til nødvendige fasiliteter og transportmuligheter.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1936, med et tilbygg fra 1976. Bygningen er fundamentert på støpt fundament til grunn, sannsynligvis på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Temakart fra NGU indikerer at boligen ligger i et område under marin leire. Grunnmuren består av gassbetong, lettklinkerbetong og gråstein, med pusset og malte overflater fra både 1936 og 1976. Dreneringen rundt tilbygget er antatt fra 2006. Ytterveggene i den opprinnelige delen er av laftetømmer, kledd med bindingsverkkonstruksjon og stående malt/beiset trepanel etter eldre krav. Tilbygget har trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset panelkledning fra 1976. Saltaket er tekket med bølgeplater av eternitt fra 1976, og undertaket er i trekonstruksjon fra samme år. Takrenner og nedløp er i sort plast fra 1976. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Vinduer og terrassedør har malte trerammer med 2-lags isoleringsglass, produsert i 1976 og 2013. Ytterdøren har glassfelt og glattmalt overflate, antatt produsert i 2013. Eiendommen har et overbygget inngangsparti med støpt entréveranda og en veranda med adkomst via stue i 1. etasje, begge oppført i støpt betong og betongtrapp. En dobbel garasje over to plan, antatt oppført på 1950-tallet, har saltak tekket med metallplater og plastpresenning som undertak, støpt fundament til grunn, grunnmur og deler av yttervegger i pusset og malt LECA, og etasjeskille i støpt betong. Garasjen har manuelle porter og vinduer med sprosser. Et uthus, antatt oppført i 1936, har saltak tekket med metallplater, etasjeskille i tre og understøttes av trepilarer. Deler av uthuset har yttervegger i lettklinkerbetong og resterende med tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- 2. Yttervegger - 2.1 Yttervegger

Avvik: Det er ikke luftespalte under ytterkledningen.

- 3. Vinduer og ytterdører - 3.1 Vinduer og ytterdører

Avvik: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, enkelte vinduer subber i karm og har behov for justering.

- 3. Vinduer og ytterdører - 3.1 Vinduer og ytterdører

Avvik: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, enkelte innedører subber noe i karm og innedører har passert mer halvparten av sin

forventet levetid.

- 4. Tak - 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask.

- 4. Tak - 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: Det mangler snøfangere på deler av yttertaket.

- 4. Tak - 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: Det noe nedbøyninger på takrenner på baksiden av boligen.

- 4. Tak - 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: Det mangler overligger i takrenner.

- 4. Tak - 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid.

- 4. Tak - 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Avvik: Det er noe fuktskjolder på takstoler og avflassing av maling i undertaket.

- 4. Tak - 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Avvik: Det er sprekker og avflassing av maling på brannmur i 2.etasje og i kjelleretasje.

- 5. Loft - 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: Det er fuktskjolder på takstoler og noe i undertaket i kaldtloftet.

- 5. Loft - 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: Det er noe museekskremitter på isolasjonen.

- 6. Balkonger, verandaer og lignende - 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: Det mangler håndrekker i trapp.

- 6. Balkonger, verandaer og lignende - 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: Betongdekket fremstår med noe bruksslitasje.

- 6. Balkonger, verandaer og lignende - 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: Det mangler håndrekker i trapp.

- 6. Balkonger, verandaer og lignende - 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: Betongdekket fremstår med bruksslitasje og værslitasje. Det mye avskaling av betongoverflaten, grønske og sprekker.

- 7. Våtrom - 7.1 Bad - 7.1.1 Overflate vegger og himling

Avvik: Vegger, tak/himling og innredning fremstår som fra byggeår med bruksslitasje

som er å forvente utifra alder og bruk.

- 7. Våtrom - 7.1 Bad - 7.1.1 Overflate vegger og himling

Avvik: Det er bom (hulrom) under fliser og sprekk i flisefug ved baderomsdøren.

- 7. Våtrom - 7.1 Bad - 7.1.2 Overflate gulv

Avvik: Belegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

- 7. Våtrom - 7.1 Bad - 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Belegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran.

- 7. Våtrom - 7.1 Bad - 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Belegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran.

- 8. Kjøkken - 8.1 Kjøkken

- 8. Kjøkken - 8.1 Kjøkken

- 9. Rom under terreng - 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Avvik: Det er avskaling av murpuss og maling, saltutslag på nedre del av vegger.

- 9. Rom under terreng - 9.1.2 Gulvets overflate

Avvik: Betonggulvene fremstår med setningssprekker og stedvis saltutslag.

- 9. Rom under terreng - 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Avvik: Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt på dreneringen rundt tilbygget fra 2000.

- 10. VVS - 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Deler av røroppheng er antatt fra 1976 og har passert mer enn sin forventet levetid.

- 10. VVS - 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør på enkelte kobberrør i kjelleretasje.

- 10. VVS - 10.5 Ventilasjon

Avvik: Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller om det er kjøkkenventilator med kullfilter, selv i eldre boliger.

- 10. VVS - 10.5 Ventilasjon

Avvik: Kjøkkenventilatoren i 1.etasje har passert mer enn sin forventet levetid.

- 10. VVS - 10.5 Ventilasjon

Avvik: Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel i 1.etasje.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskiller av bjelkelag i tre

Avvik: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 20mm til 35mm.

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

Avvik: Det er synlig grunnmursplast, men det mangler klemlist og tilstrekkelig festing av grunnmursplasten, grunnmur står fuktutsatt.

- 1. Grunn og fundamenter - 1.3 Terrengforhold

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

- 3. Vinduer og ytterdører - 3.1 Vinduer og ytterdører

Avvik: Hjemmelshaver opplyser om at det er 2 stk punkterte glass på vinduer i hovedsoverommet.

- 9. Rom under terreng - 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Avvik: Det er setningsprekker i yttervegger i uinnredet rom og i kjellerboder.

- 9. Rom under terreng - 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Avvik: Det er råteskade på panelvegg inn mot kjellerbod.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Garasje / Uthus - Garasje

Avvik: Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

- Garasje / Uthus - Uthus

Avvik: Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

- 4. Tak - 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- 10. VVS - 10.4 Varmesentraler

Avvik: Panelovner, varmepumpe og peisovn er ikke funksjonstestet.

- 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring - 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Avvik: Det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet i kjellerboder.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2010.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rørlegger firma fra Toten, husker ikke firmanavn

Beskrivelse: Det ble satt i dusjkabinett på badet i 2014 eller 2015 samt nytt toalett og ny vannkran wc.

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste at det tidligere hadde vært innsig av vann i kjeller som følge av tett drensrør. Dette ble utbedret, og det ble lagt ny drenering i 2006. Vi har av og til observert små fuktflekker på kjellergulvet i nordvestre hjørne, ellers intet.

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

Ja

Beskrivelse: Det er litt lekkasje fra taket på eiendommens øvre uthus.

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

Ja

Beskrivelse: Det er en spekk i grunnmuren mot vest. Sprekken oppstod ved et uhell da en maskin skulle utføre arbeid ved grunnmuren. Sprekken er stabil. Gulvet i andre etasje er noe skjevt, dette er vanlig gamle i tømmerbygg.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elektriker Gruppen AS

Beskrivelse: Nytt elektrisk anlegg ble installert i 2012.

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

Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse: Ny vedovn i stue og kjøkken i 2006. Overflater innvendig ble malt og gulv i deler av 1. og 2. etg ble byttet i 2012. Ny utgangsdør og terrassedør i 2013. Alle bygninger ble malt utvendig i 2013.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller

offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Beskrivelse: Det er planlagt å bygge gangvei langs fylkesvei 33 som grenser mot østsiden av eiendommen.

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

Ja

Beskrivelse: Garasjedører bør byttes. Varmepumpen er av eldre dato.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 37 kvm: Gang med trapp og soverom 1 og soverom

1. Etasje:

BRA-i 128 kvm: Entré, gang, toalettrom, trapperom, bad, kontor, kjøkken og spisestue og tv-stue

TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjelleretasje:

BRA-i 86 kvm: Uinnredet rom, gang og bod 1 og bod

Garasje:

Garasje 1. Etasje:

BRA-e 52 kvm: Garasje 1 og garasje/bod

Garasje 2. Etasje:

BRA-e 62 kvm: Verksted

Uthus:

BRA-e 41 kvm: Gang, hobbyrom og lagerrom og bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning antatt fra 1976 med profilerte lakkerte fronter og skuffer, og laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med en kjøkkenventilator med kullfilter. Hvitevarer består av komfyr med koketopper og frittstående kombi kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad fra 1976 med linoleumsbelegg på gulv. Veggene har fliser og malte plater, og

himlingen har malt trepanel. Badet er utstyrt med servant med ett-greps blandebatteri, servantskap med laminerte fronter, vegghengt speil og dusjkabinett med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri. Det er naturlig avtrekk i tak/himling. Det er bom (hulrom) under fliser, sprekk i flisefug ved baderomsdøren, noe knirk i gulvet og sprekk i ytterhjørne ved baderomsdør.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv, lakket furugulv og lineoleumsbelegg.

Vegger: Malte plater og fliser.

Himling: Malte tak-ess plater og malt trepanel.

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Vannrør i plast, metall og kobber, delvis fra 1976. Det er noe korrosjon (irr) på enkelte kobberrør i kjelleretasjen. Stoppekran er plassert på vegg i uinnredet rom i kjelleretasjen og under kjøkkenbenk.

Avløpsrør: Avløpsrør i plast og metall, delvis fra 1976. Det er sluk på bad og i kjellerbod, samt opplegg for vaskemaskin i kjellerbod.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler, vinduspalter og naturlig avtrekk på bad og i kjeller. Kjøkkenventilator har kullfilter. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdør og dørterskel.

Varmtvannstank: OSO varmtvannsbereder på 200 liter fra 2008, plassert i kjellergang.

Oppvarming: Boligen blir oppvarmet av peisovn i spisestue, på kjøkken og i trapperom, varmepumpe i spisestue og panelovner på enkelte rom. Varmepumpen er av eldre dato.

Elektrisk anlegg: Anlegget ble installert i 2012. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert på vegg i entré og har 13 fordelingskurser. Det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet i kjellerboder. Det er fremlagt samsvarserklæring datert 19.03.2015.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2020:

- Montert ny kjøkkenkran

2015:

- Nytt toalett og kran på toalettrommet og montert nytt dusjkabinett på bad

2014:

- Nytt toalett og kran på toalettrommet og montert nytt dusjkabinett på bad

2013:

- Montert en nye ytterdør og en terrassedør

2012:

- Nytt el-anlegg i boligen
- Lagt nytt gulv på ett soverom i 2.etasje og stue/kjøkken i 1.etasje

2006:

- Montert 2 stk nye peisovner

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom

Radonmåling

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.

Diverse

- Det vil bli inngått avtale om Norgespris. strømmåleren vil dermed være bundet til ordningen frem til 31. desember 2026.
- Materialer som ligger i garasjebyggets 1. etasje følger IKKE med på salget.
- Materialene og annet som ligger i garasjebyggets 2.etasje følger med salget. Dette gjelder ikke for utstyret som er plassert der (div verktøy, stillaser og liknende), kun materialer.
- Det er mottatt et pålegg fra kommunen hvor en blir bedt om å montere tilbakeslagssikring ved vannmåler. Dette må gjøres innen 01.05.2026 og må utføres av ny eier.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

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 3 400 000

Kommunale avgifter

Kr 13 636

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Grunngebyr renovasjon: kr 1823,00

Avfallsbeholder 80 l: kr 2116,00

Grunngebyr avløp 15% mva: kr 2759,08

Forskudd avløpsgebyr 15% mva: kr 2421,44

Grunngebyr vann 15% mva: kr 1943,96

Vannmålerleie 3/4" 15% mva: kr 294,40

Forskudd vanngebyr 15% mva: kr 1751,68

Feiegebyr: kr 263,20

Tilsynsgebyr: kr 263,20

Eiendomsskatt - bolig: kr 4457,00

Totalt: kr 18092,96

Eiendomsskatt

Kr 4 457

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4457,-. 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 938 768

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 755 073

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 243, bruksnummer 16 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1933/900190-1/10 16.10.1933 BESTEMMELSE OM GJERDE

2003/2397-1/10 04.03.2003 MÅLEBREV

VEGGRUNN GNR.706,BNR.1 Areal 147,30 m2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/2399-1/10 04.03.2003 MÅLEBREV

VEGGRUNN GNR.706/1 areal 53,10 m2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag. Det foreligger byggetegninger med noe avvik mellom dagens bruk. Kjøper bærer risiko ved en eventuell søknad om bruksendring.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan Flesvik-feltet, Feiring (plan-ID 023702900), som er en eldre reguleringsplan som regulerer området til boligformål. I tillegg berøres eiendommen av detaljregulering for Gang- og sykkelveg, Feiring sentrum - Feiring skole (plan-ID 023730900), som regulerer deler av eiendommen til boligbebyggelse, gang-/sykkelveg og annen veggrunn.. Planene trådte i kraft 08.01.1976 og 31.01.2023.

Følger Kommuneplanens arealdel for 2021-2031, ikraftttredelse 13.04.2021. Et delareal på 4 793 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn a_B.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Eiendommen berøres av hensynssone for friskt (H140) og høyspenningsanlegg (H370_1-2) i henhold til reguleringsplan for gang- og sykkelveg.

Det er planlagt å bygge gangvei langs fylkesvei 33 som grenser mot østsiden av eiendommen.

Berørte datasett:

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

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.

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

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. 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

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (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))

86 350 (Omkostninger totalt)

102 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 486 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 502 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 505 050 (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 86 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 500 Inntekt garantipremie/inneståelse
- 5 000 Inntekt kommunale opplysninger
- 21 000 Inntekt markedspakke
- 6 500 Inntekt oppgjørshonorar
- 2 000 Inntekt søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Vederlag tilretteleggingsgebyr
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

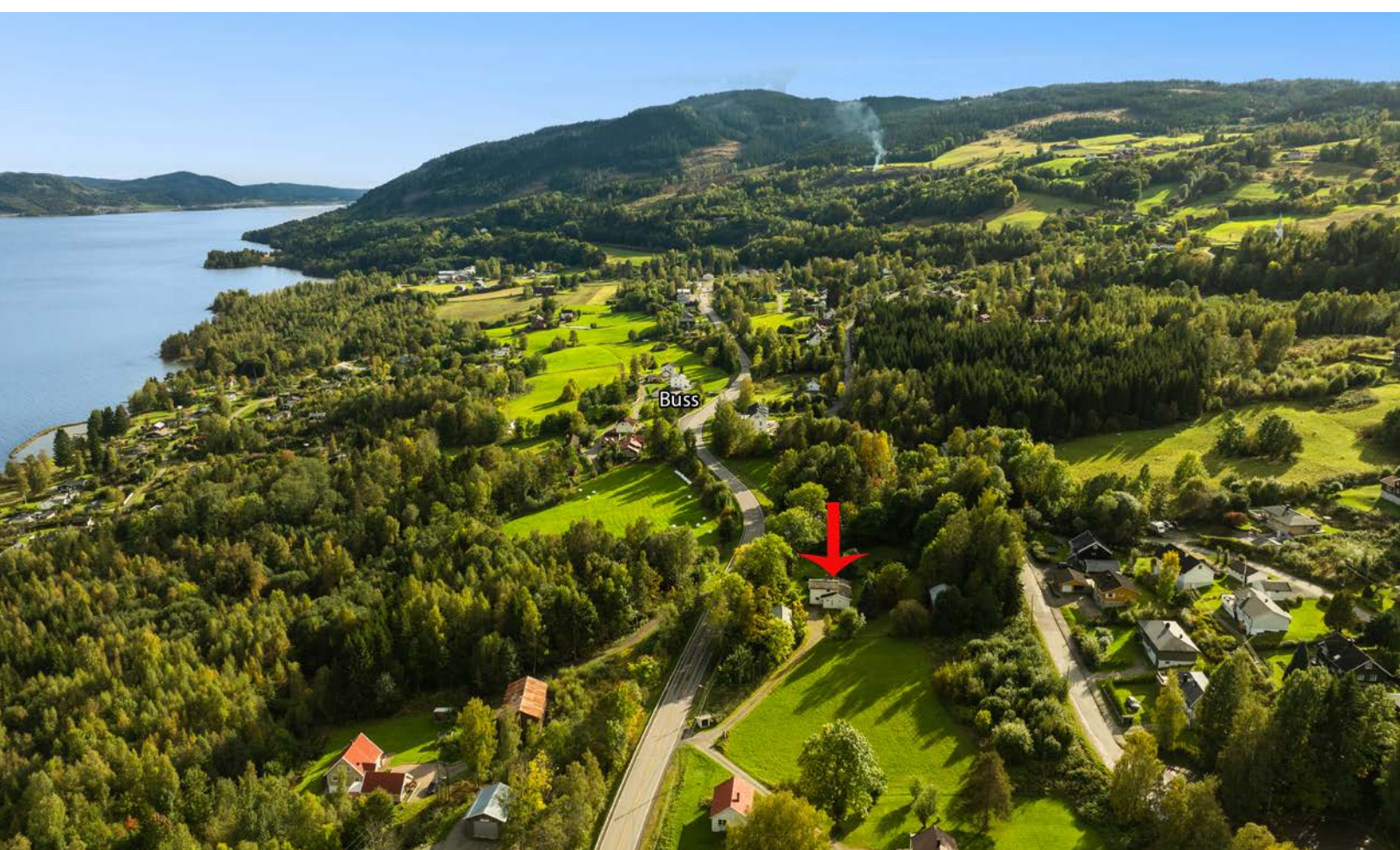
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

Salgsoppgavedato

26.09.2025







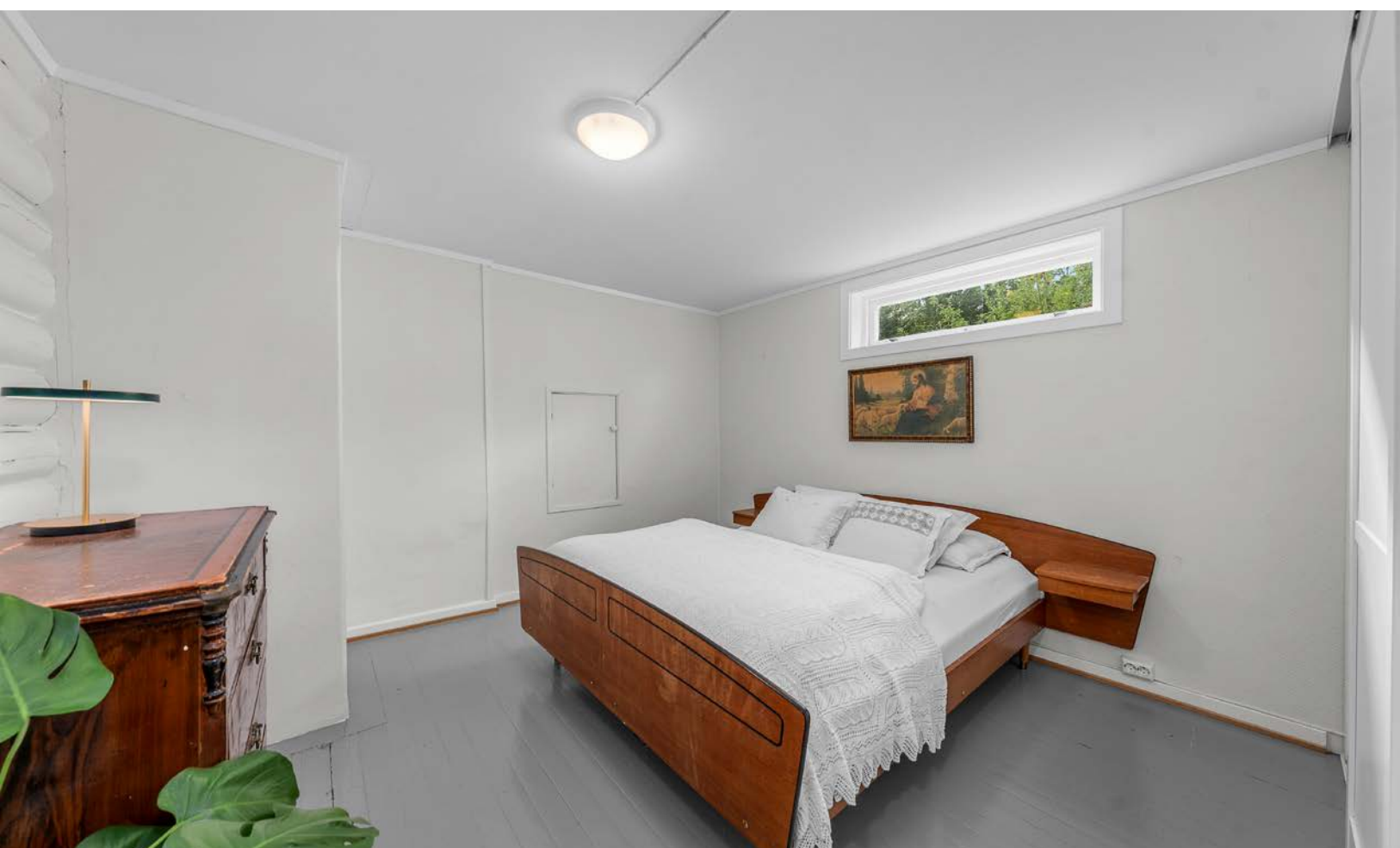




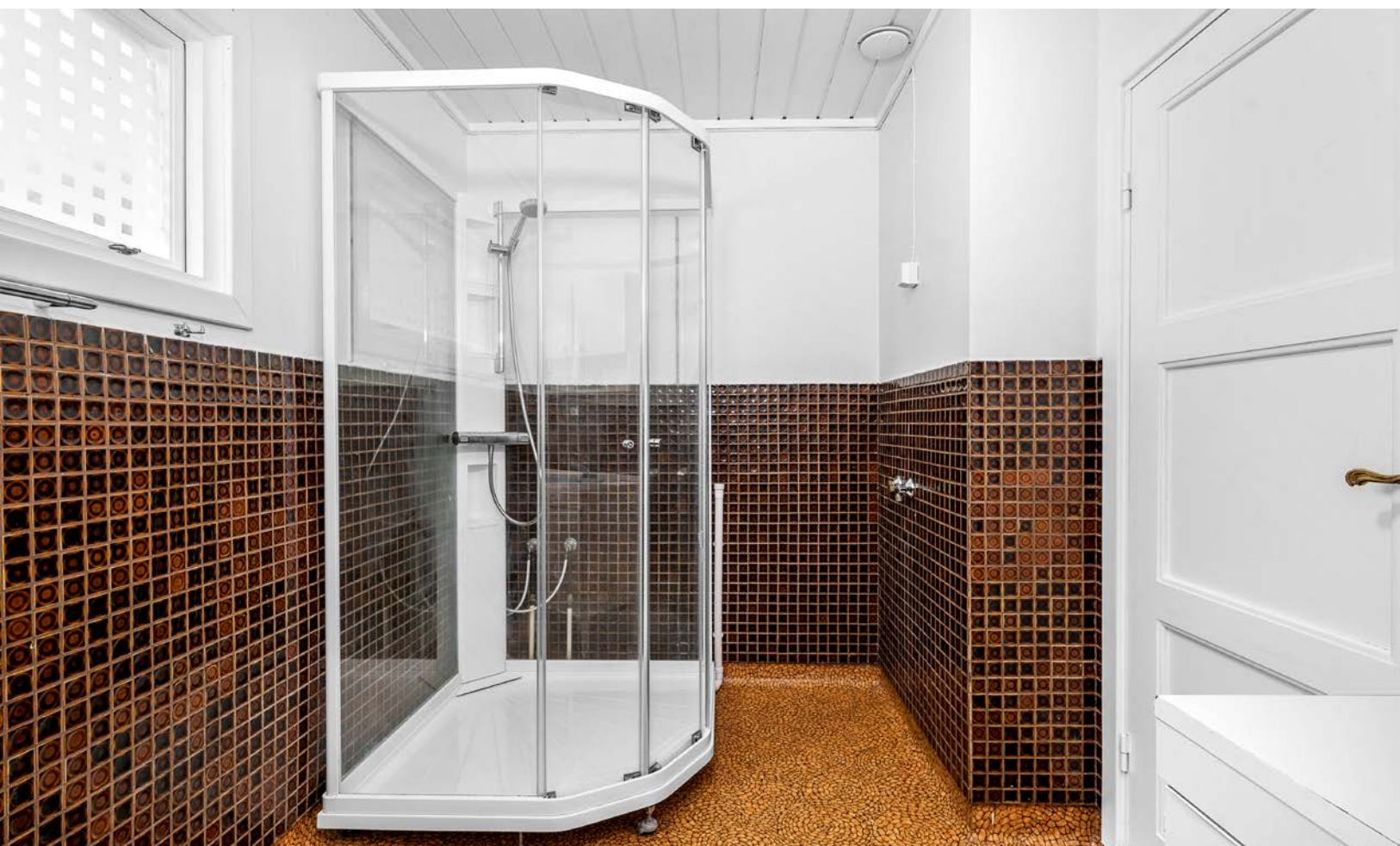




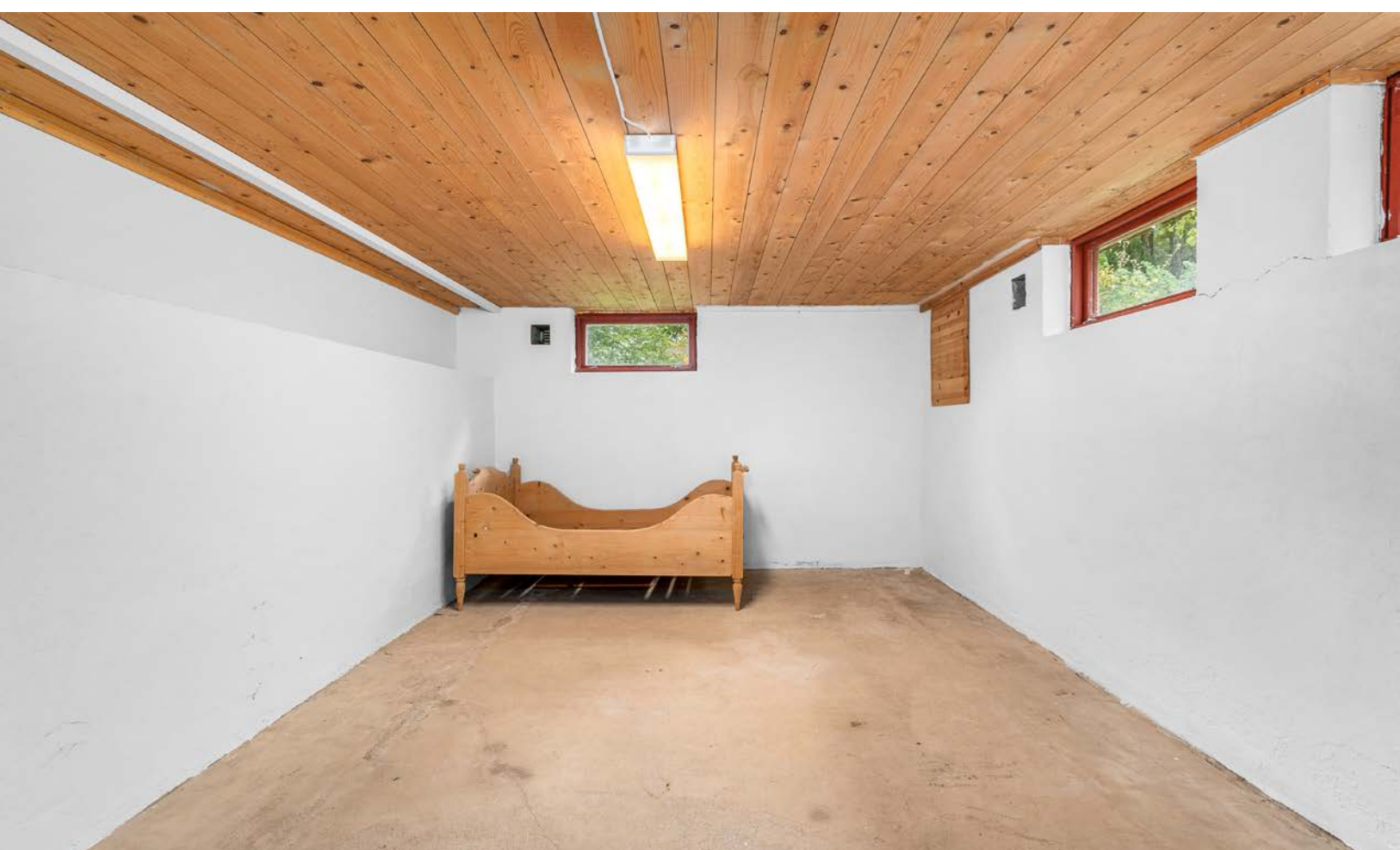
















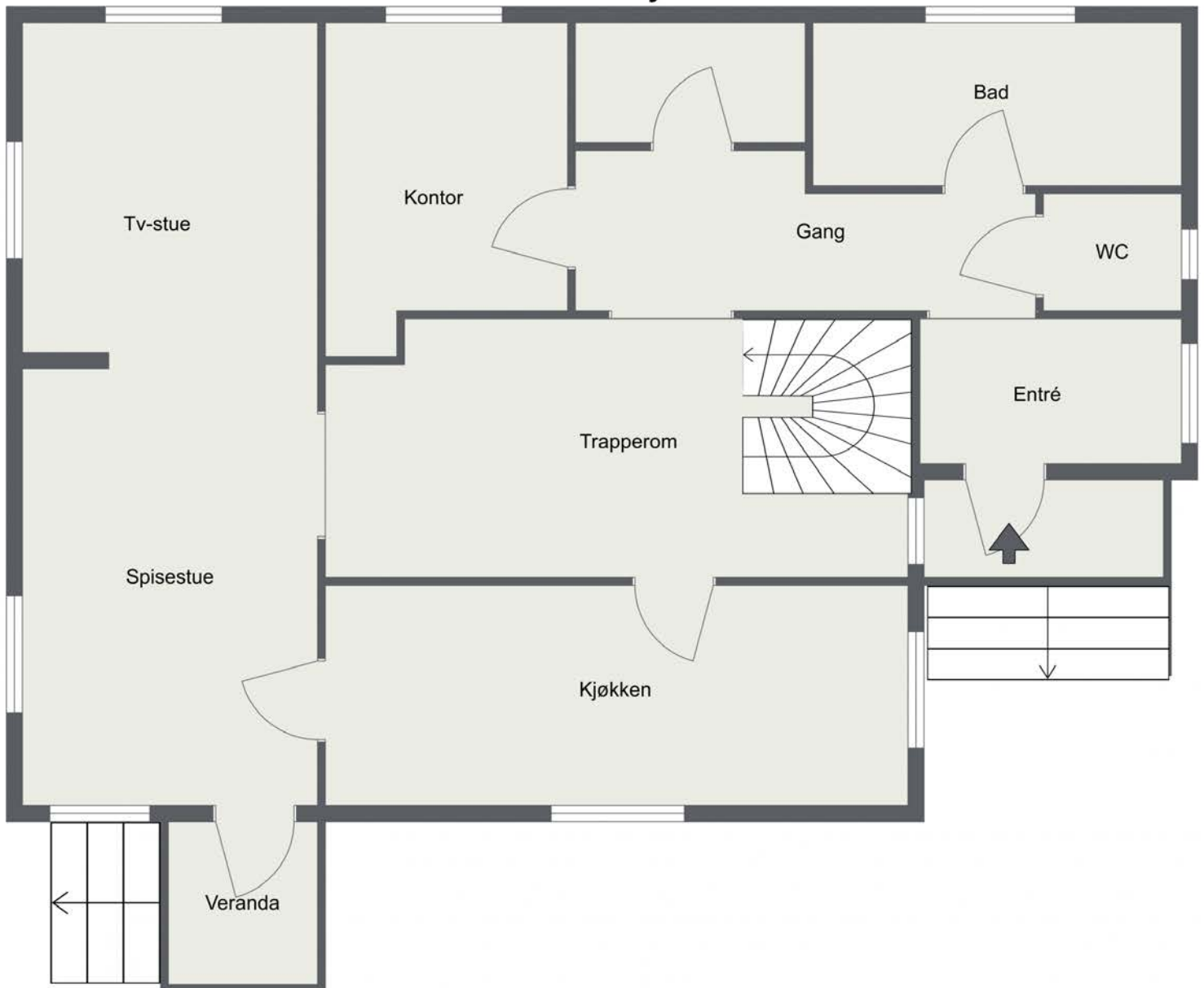




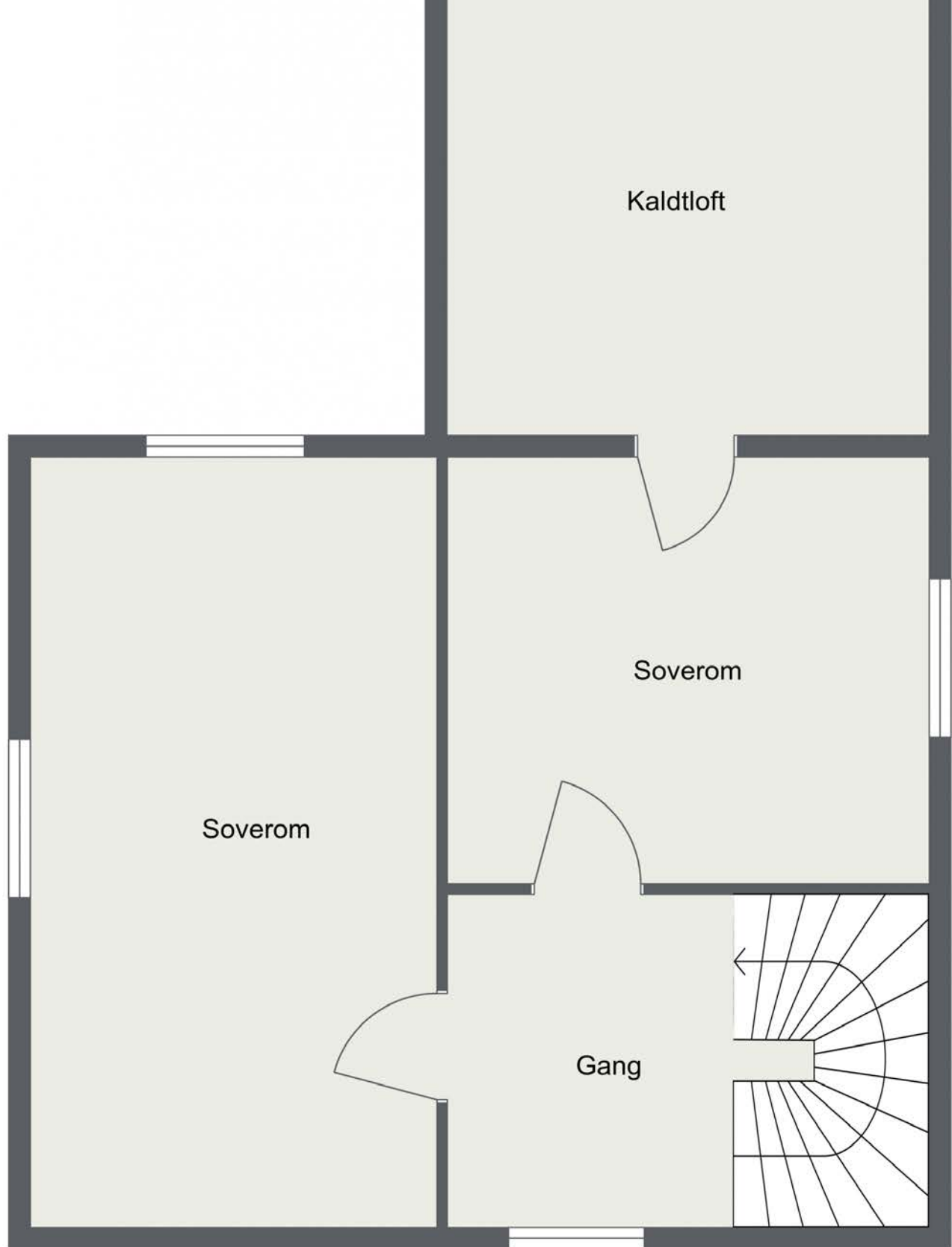




1. Etasje

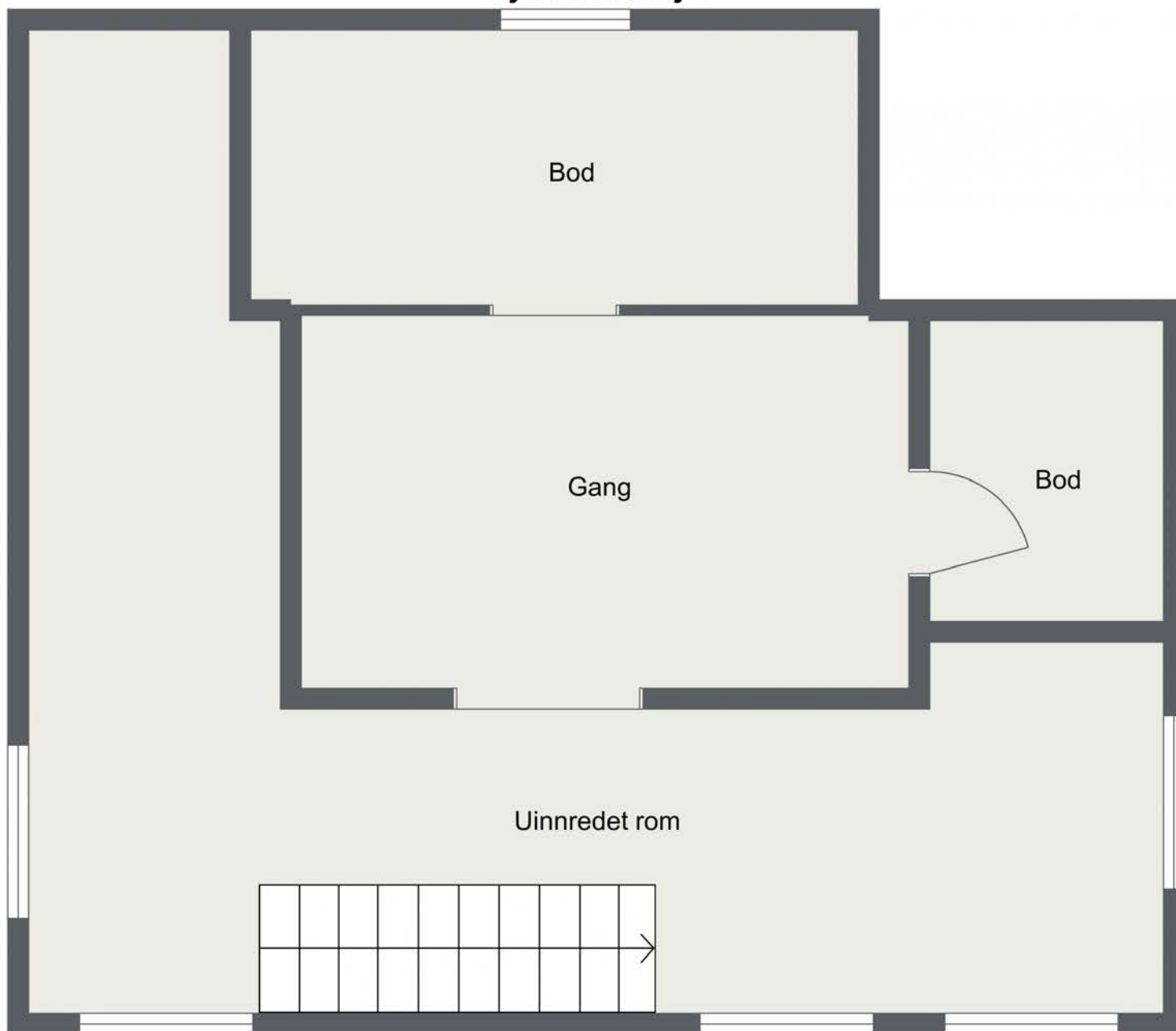


Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er ikke målsatte og noe avvik kan forekomme.



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

Kjelleretasje



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

Vedlegg

Enebolig
Feiringvegen 1242
2093 Feiring



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 23/09/2025

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:243, Bnr: 16
Hjemmelshaver:	Øivind Haugli
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	4 792,7 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id 0237202001
Offentl. avg. pr. år:	Kr 20 676,33 i 2024
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1936

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

16.09.2025

Overskyet/regn og 11 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens 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, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

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

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

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

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

Oppdragsgiver:

Øivind Haugli

Tilstede under befaringen:

Solfrid Haugli, Lillian Haugli og Øivind Haugli

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen med noe kupert natur terreng og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1936 og tilbygg oppført i 1976. Huset har saltak tekket med bølgeplater av eternitt, støpt fundament til grunn, grunnmur i gassbetong, lettklinkerbetong og gråstein. Laftømmer som er kledd med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innvegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i ok stand med noe alder og bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. Men det ble avdekket noen behov for strakstiltak som setningsprekk i kjelleretasjen, terreng med motfall til boligen og større skjevheter i gulv og tak/himlinger. 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 peisovn i spisestue, på kjøkken og i trapperom og varmepumpe i spisestue, panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 16.09.2025
- Egenerklæringsskjema 18.09.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 22.09.2025
- Verdi - og lånetakst fra 21.06.2001
- Verdi - og lånetakst fra 14.01.2010
- Tilsynsrapport fra brann og redning fra 19.06.2018
- Bekreftelsesbrev på feierrapport uten avvik utført brann og redning 10.05.2024
- Samsvarserklæring utført av Elektriker Gruppen AS 19.03.2015
- Skjøte 05.02.1970
- Byggetegninger fra flere årganger

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

2.etasje vegger: Malt tømmer, malt trepanel, malte plater og malt mur.

2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte plater.

2.etasje gulv: Malt og lakkert furugulv og laminat.

1.etasje vegger: Ubehandlet tømmer, malt trepanel, malte MDF plater, fliser og malte plater.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater og malt trepanel.

1.etasje gulv: Lakkert furugulv, laminat, vinylbelegg og linoleumsbelegg.

Kjellervegger: Malt gråstein, malt mur og ubehandlet mur og pusset overfaller.

Kjellertak/himlinger: Malt mur, ubehandlet trepanel, og ubehandlet mur.

Kjellergulv: Ubehandlet betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1 og soverom 2.

1.etasje: Entré, gang, toalettrom, trapperom, kontor, spisestue og tv-stue:

Det gjøres oppmerksom på at bad og kjøkken ikke er vurdert under merknad om andre rom, men har egne punkt lengere ned i rapporten.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, men det er merker etter gamle veggfester og bilder, noe avflassing av maling på tømmervegger, små merker i tak/himlinger som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Gulv i boligen fremstår i grei stand, det er stedvis knirk og slitemerker på overflaten som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Trapp med malte trinn, sidevang og rekkverk opp til 2.etasje og trapp med lakkerte trinn og sidevanger ned til kjelleretasjen.

Det mangler håndrekke på veggside i begge trapper.

Rekkverk i trapp opp til 2.etasje ble målt til 70cm høyt, kravet er 90cm.

Det er knirk på enkelte trinn i trapp opp til 2.etasje.

Trapp opp til i 2.etasje er noe bratt.

Begge trapper har behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 20mm til 35mm. TG3

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 soverom i 2.etasje på 35mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Noe skjevheter observert i tak/himlinger i begge etasjer (normalt iht. til alder/ byggeår).

Det settes ikke estimert kostnad for avretting av gulvene i boligen som er tiltaket for å utbedre hellingsavvik, da det er usikret om at bjelkelaget tåler vekten av avrettingsmassen. Ytterligere undersøkelser må gjøres

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15 - 20 år.

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Etablert drenering rundt tilbygget ca i 2006
- Montert 2 stk nye peisovner i 2006
- Nytt el-anlegg i boligen i 2012
- Lagt nytt gulv på ett soverom i 2.etasje og stue/kjøkken i 1.etasje i 2012
- Montert en nye ytterdør og en terrassedør i 2013
- Nytt toalett og kran på toalettrommet og montert nytt dusjkabinett på bad i 2014/2015
- Montert ny kjøkkenkran i 2020

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	37					
1.etasje	128			5		
Kjelleretasje	86					
SUM BYGNING	251	0	0	5		
SUM BRA	251					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 1.etasje		52				
Garasje 2.etasje		62				
Uthus 1.etasje		41				
SUM BYGNING	0	155	0			
SUM BRA	155					

BRA-i:

251m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1 og soverom 2.

1.etasje: Entré, gang, toalettrom, trapperom, bad, kontor, kjøkken, spisestue og tv-stue.

Kjelleretasje: Uinnredet rom, gang, bod 1 og bod 2.

BRA-e:

155m².

Garasje 1.etasje: Garasje 1 og garasje/bod 2.

Garasje 2.etasje: Verksted.

Uthus 1.etasje: Gang, hobbyrom, lagerrom og bod.

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 volumberegningeravbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegningeravbygg/). Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 251m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1 og soverom 2.

1.etasje: Entré, gang, toalettrom, trapperom, bad, kontor, kjøkken, spise- og tv-stue.

Kjelleretasje: Uinnredet rom, gang, bod 1 og bod 2.

BRA-e: 155m².

Garasje 1.etasje: Garasje 1 og garasje/bod 2.

Garasje 2.etasje: Verksted.

Uthus 1.etasje: Gang, hobbyrom, lagerrom og bod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 406m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1 og soverom 2.

1.etasje: Entré, gang, toalettrom, trapperom, bad, kontor, kjøkken, spise- og tv-stue.

Kjelleretasje: Uinnredet rom, gang, bod 1 og bod 2.

Garasje 1.etasje: Garasje 1 og garasje/bod 2.

Garasje 2.etasje: Verksted.

Uthus 1.etasje: Gang, hobbyrom, lagerrom og bod.

TBA: 5m².

1.etasje: Veranda og inngangsparti.

P-rom: 165m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1 og soverom 2.

1.etasje: Entré, gang, toalettrom, trapperom, bad, kontor, kjøkken, spise- og tv-stue.

S-rom: 86m².

Kjelleretasje: Uinnredet rom, gang, bod 1 og bod 2.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 2.10m - 2.14m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.22m - 2.41m.

Målt takhøyde i kjelleretasje 1.76m - 2.07m.

Kjelleretasjen har kjellerboder hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer 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 86m² + AHL 21m² = GUA 107m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

Aralet 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 ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasjen over to plan antatt oppført antatt 50-tallet, Garasjen har saltak tekket med metallplater, plastpresenning som undertak, støp fundament til grunn, grunnmur og deler av yttervegger i pusset og malt LECA og etasjeskille i støpt betong.

Manuelle porter og vinduer med sprosser. Synlig grunnmursplast på baksiden av garasjen,

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

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Betongdekket fremstår med mye bruksslitasje, setningsprekker, avskalling av betong, provisorisk tetting med plater over hull i etasjeskillet.

Utvendig fasade fremstår i grei stand, det er råteskade på vindskie.

Yttertaket mangler takrenner, nedløp og snøfangere. Yttertaket fremstår som noe mangelfullt festet i takplater. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Plastpresenningen i undertaket er ikke tett og det er synlige fuktmerker på takstoler.

Innvendige vegger fremstår med bruksslitasje.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur mot terreng.

Uthus antatt oppført i 1936, uthuset har saltak tekket med metallplater, etasjeskille i tre og understøtter med trepilarer, deler av uthuset har yttervegger i lettklinkerbetong og resterende med tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på uthuset. TGIU

Det mangler undertak i uthuset.

Ytterkledning med panelbord fremstår med værslitasje og har behov for vask og behandling.

Yttertaket mangler takrenner, nedløp og snøfangere. Yttertaket fremstår som noe mangelfullt festet i takplater. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur mot terreng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

23/09/2025



August Magnus

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden 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 gråstein, gassbetong og lettklinkerbetong med pusset og malte overflater fra 1936 og 1976.

Det er synlig grunnmursplast, men det mangler klemlist og tilstrekkelig festing av grunnmursplasten, grunnmur står fuktutsatt. TG3 Det må påberegnes å etablere klemlist på grunnmursplasten i nær fremtid.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens etableringsår 1936 og 1976. Nyrer drenering antatt fra 2006 rundt tilbygget, man skal være oppmerksom på at de drenende massene/dreneringen er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur og i betongdekket, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. Det ble også målt høye fuktverdier i kjelleretasjen, og synlig saltutslag på veggene og gulv, avflassing av maling som indikerer en mulig mangel på tettesjikt (plast) i grunnen samt problemer med dreneringen/drenerende massene. TG3, Utbedring av drenering må påberegnes i nær fremtid. Se også punkt 9.1.1 - 9.1.3

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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.

**Ingen 1.2 Krypekjeller**

Eneboligen har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

Merknader:**TG 3 1.3 Terrengforhold**

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG3 Det må påberegnes å etablere drenggrøft som føres ut til en drengskum i nær fremtid. 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 ytterveggens konstruksjoner.

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med laftetømmer fra byggeår hvor den er kledd med bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset panelkledning og tilbygget oppført med trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset panelkledning fra 1976 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

Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand, men det er stedvis svertesopp på øvrige del av ytterkledningen og det er ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

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

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

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1976 og 2013.

Hjemmelshaver opplyser om at det er 2 stk punkterte glass på vinduer i hovedsoverrommet. TG3 Det må påberegnes å skifte ut punktert vindusglass i nær fremtid.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, enkelte vinduer subber i karm og har behov for justering. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Vinduer har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2013 TG1

Innvendige malte profilerte dører fra flere årganger.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Malte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, enkelte innedører subber noe i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. 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 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning 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.

Saltak tekket med bølgeplater av eternitt fra 1976.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

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

Når det gjelder håndtering av asbest, gjøres det oppmerksom på at privatpersoner har anledning til å sanere utvendig asbest på sin egen eiendom, som for eksempel ved egen bolig. Ved slike arbeider er det viktig å følge anbefalte sikkerhetstiltak for håndtering av asbest, som innebærer forsiktighet for å minimere eksponering for helseskadelige fibre. Alternativt kan man engasjere fagpersoner med godkjent kompetanse for å sikre at arbeidet utføres i henhold til gjeldende regler og forskrifter.

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

Det mangler snøfangere på deler av yttertaket. TG2

Yttertaket har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Takrenner og nedløp i sort plast fra 1976.

Det noe nedbøyninger på takrenner på baksiden av boligen. TG2

Det mangler overligger i takrenner. TG2

Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

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

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

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



TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1976

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået 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 bølgeplater av eternitt og undertak i trekonstruksjon fra 1976.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Det er noe fuktskjolder på takstoler og avflassing av maling i undertaket. TG2

Det gjøres oppmerksom på at undertaket er kun inspisert fra takluke opp til krypeloft. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Teglskorstein antatt fra byggeår.

Det er sprekker og avflassing av maling på brannmur i 2.etasje og i kjelleretasje. TG2

Ellers fremstår skorstein i grei stand.

Peisovn på stue, kjøkken og trapperom i 1.etasje.

Peisovner fremstår i normalt god stand. TGIU

Det står ett fyringsanlegget i kjelleretasjen som ikke lenger er i bruk eller virker. Det må påberegnes å fjerne fyringsanlegget på sikt.

Vedovn og ildsted:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av forsinkede plater er 30 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i soverom 2.etasje og veggluke med adkomst til kaldtloft.

Befaring ble utført fra stige opp til tak/himlingsluke og veggluke, grunnet at loftene ikke har gangbart gulv.

Det er fuktskjolder på takstoler og noe i undertaket i kaldtloftet. TG2

Det er noe museekskremitter på isolasjonen. TG2

Ellers fremstår loftkonstruksjonen i grei stand.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

TBA:

Overbygget inngangsparti med støpt entréveranda på 2m2 og betongtrapp.

Det mangler håndrekker i trapp.

Betongdekket fremstår med noe bruksslitasje. TG2

Veranda på 3m2 med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i støpt betong og betongtrapp.

Det mangler håndrekker i trapp.

Betongdekket fremstår med bruksslitasje og værslitasje. TG2

Det mye avskaling av betongoverflaten, grønske og sprekker. Dette er en indikasjon på at trapp er støpt direkte på grunn uten tettsjiktet under trappen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongdekker er 15 - 25 år



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser og malte plater.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 1976 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte fronter
- Vegghengt speil
- Dusjkabinett med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- Naturlig avtrekk i tak/himling

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

Det er bom (hulrom) under fliser og sprekk i flisefug ved baderomsdøren. TG2

Det må påberegnes å oppgrader badet i nær fremtid.

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

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

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

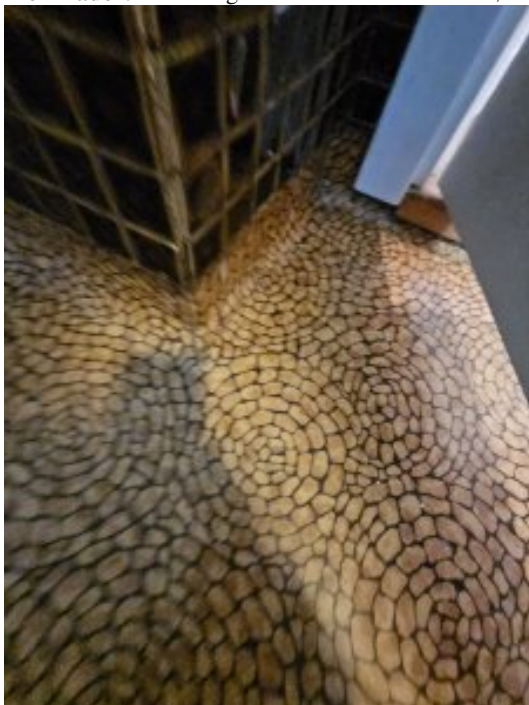
Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Linoleumsbelegg fra 1976.

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

Gulvbelegget fremstår som fra byggeåret med bruksslitasje, det er noe knirk i gulvet og det er sprekk i ytterhjørne ved badromsdør. TG2

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



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1976

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Linoleumsbelegget 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. Belegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er membran under veggfliser, da dette ikke var ett krav på oppføringstidspunktet. Det må påberegnes oppgradering av membraner i nær fremtid.

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

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

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

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1976

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Vegger: Malte plater.
Tak/himling: Malte tak-ess plater.
Gulv: Parkett.

Kjøkken antatt fra 1976 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med koketopper og frittstående kombi kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med kullfilter. 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 og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
Parkettgulv og tak/himling fremstår i normalt grei stand. TG1
Oppgradering av kjøkken må påberegnes i nær fremtid.

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 Uinnredet rom, gang og 2 stk kjellerboder

TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er 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.

Kjellervegger: Malt gråstein, malt mur og ubehandlet mur og pusset overflater.

Kjellertak/himlinger: Malt mur, ubehandlet trepanel, og ubehandlet mur.

Kjellergulv: Ubehandlet betong.

Det er setningsprekker i yttervegger i uinnredet rom og i kjellerboder. TG3 Hjemmelshaver opplyser om at disse sprekken er passive, men det anbefales å utbedre disse skadene da det kan være skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er avskaling av murpuss og maling, saltutslag på nedre del av vegger. TG2

Det er råteskade på panelvegg inn mot kjellerbod. TG3 Det må påberegnes å erstatte råteskadet trevirke med nytt.

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 drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

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

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: Underhandlet betong.

Betonggulvene fremstår med setningssprekker og stedvis saltutslag. TG2

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

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt på dreneringen rundt tilbygget fra 2000. TG2

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.

Utbedring av avflassing av maling på betongdekke og på nedre del yttervegg i kjellerbod er anbefalt i nær fremtid, men ikke ett strakstiltak da kjellerboder ikke er ett rom som brukes for varig opphold.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1976 og av nyere dato

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som 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 toalettrom.
- Sluk på bad og i kjellerbod.
- Stoppekran plassert på vegg i uinnredet rom i kjelleretasjen og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin i kjellerbod.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1
Men det indikasjon på eldre avdrypp fra vannlås i servantskap på badet. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Deler av røroppheg er antatt fra 1976 og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor også satt tilstandgrad TG2
Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør på enkelte kobberrør i kjelleretasje. TG2

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

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

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

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

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 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 200 L plassert i kjellergang ved kjellerbod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1
Da berederen snart har passer 17 år, anbefales det service på varmtvannsberederen.

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 flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn i spisestue, på kjøkken og i trapperom og varmepumpe i spisestue, panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmepumpe og peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver opplyser om at varmepumpen er av eldre dato.

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

Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Eneboligen naturlig ventilerer igjennom veggventiler, vinduspalter og naturlig avtrekker på bad og i kjelleretasjen.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller om det er kjøkkenventilator med kullfilter, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på bad i 1.etasje.

Kjøkkenventilatoren i 1.etasje har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det anbefales rens av avtrekkskanaler, veggventiler og vinduspalter ved ett eierskifte.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel i 1.etasje. 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: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

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



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2012

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 13 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Elektriker Gruppen AS 19.03.2015

Det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet i kjellerboder.

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

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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 hvordan boligen ser ut i dag.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen og garasjen, eneboligen og garasjen ble oppført i 1936 og landsdekkende søknads plikt ble først innført etter 1965.

Innvendig rekkverk og håndrekk i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekk på veggsiden i trapp ned til kjelleretasjen og trapp opp i 2.etasje. Rekkverkshøyden i trapp opp til 2.etasje er lavere enn kravet i dagens gjeldene forskrifter.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Tidligere eier opplyste at det tidligere hadde vært innsig av vann i kjeller som følge av tett drenerør. Dette ble utbedret, og det ble lagt ny drenering i 2006. Vi har av og til observert små fuktflekker på kjellergulvet i nordvestre hjørne, ellers intet.

- Det er litt lekkasje fra taket på eiendommens øvre uthus.

- Det er en sprekk i grunnmuren mot vest. Sprekken oppstod ved et uhell da en maskin skulle utføre arbeid ved grunnmuren. Sprekken er stabil. Gulvet i andre etasje er noe skjevt, dette er vanlig gamle i tømmerbygg.

- Det er planlagt å bygge gangvei langs fylkesvei 33 som grenser mot østsiden av eiendommen.

- Garasjedører bør byttes. Varmepumpen er av eldre dato.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand, men det er stedvis svertesopp på øvrige del av ytterkledningen og det er ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Det mangler snøfangere på deler av yttertaket. TG2 Det noe nedbøyninger på takrenner på baksiden av boligen. TG2 Det mangler overligger i takrenner. TG2 Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Det er noe fuktskjolder på takstoler og avflassing av maling i undertaket. TG2 Det gjøres oppmerksom på at undertaket er kun inspisert fra takluke opp til krypeloft. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er sprekker og avflassing av maling på brannmur i 2.etasje og i kjelleretasje. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder på takstoler og noe i undertaket i kaldtloftet. TG2 Det er noe museekskremer på isolasjonen. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Entréveranda: Det mangler håndrekk i trapp. Betongdekket fremstår med noe bruksslitasje. TG2 Veranda: Det mangler håndrekk i trapp. Betongdekket fremstår med bruksslitasje og værslitasje. TG2 Det mye avskaling av betongoverflaten, grønske og sprekker. Dette er en indikasjon på at trapp er støpt direkte på grunn uten tetsjikt under trappen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Vegger, tak/himling og innredning fremstår som fra byggeår med bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2 Det er bom (hulrom) under fliser og sprekk i flisefug ved baderomsdøren. TG2 Det må påberegnes å oppgrader badet i nær fremtid.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Belegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Gulvbelegget fremstår som fra byggeåret med bruksslitasje, det er noe knirk i gulvet og det er sprekk i ytterhjørne ved badromsdør. TG2
7.1.3	Bad Membran, tettesjikt og sluk
	Belegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2 Det gjøres oppmerksom på at det ikke er membran under veggfliser, da dette ikke var ett krav på oppføringstidspunktet. Det må påberegnes oppgradering av membraner i nær fremtid.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2 Oppgradering av kjøkken må påberegnes i nær fremtid.
9.1.2	Uinnredet rom, gang og 2 stk kjellerboder Gulvets overflate
	Betonggulvene fremstår med setningssprekker og stedvis saltutslag. TG2
9.1.3	Uinnredet rom, gang og 2 stk kjellerboder Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt på dreneringen rundt tilbygget fra 2000. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Deler av røroppheng er antatt fra 1976 og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor også satt tilstandgrad TG2 Det er noe korrosjon (irr) på kobberør på enkelte kobberør i kjelleretasje. TG2
10.5	Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller om det er kjøkkenventilator med kullfilter, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på bad i 1.etasje.

Kjøkkenventilatoren i 1.etasje har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det anbefales rens av avtrekkskanaler , veggventiler og vinduspalter ved ett eierskifte.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel i 1.etasje. TG2 Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det synlig grunnmursplast, men det mangler klemlist og tilstrekkelig festing av grunnmursplasten, grunnmur står fuktutsatt. TG3 Det må påberegnes å etablere klemlist på grunnmursplasten i nær fremtid. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens etableringsår 1963 og 1976, man skal være oppmerksom på at de drenende massene/dreneringen er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur og i betongdekket, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Det ble også målt høye fuktverdier i kjelleretasjen, og synlig saltutslag på veggene og gulv, avflassing av maling som indikerer en mulig mangel på tettesjikt (plast) i grunnen samt problemer med dreneringen/drenerende massene. TG3, Utbedring av drenering må påberegnes i nær fremtid. Se også punkt 9.1.1 - 9.1.3 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 mer enn Kr. 300 000
1.3	Terrengforhold
	Terreng er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG3 Det må påberegnes å etablere drenggrøft som føres ut til en drenskum 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.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Enkelte vinduer subber i karm og har behov for justering. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Vinduer har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Enkelte innedører subber noe i karm og innedører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det er 2 stk punkterte glass på vinduer i hovedsoverommet. TG3 Det må påberegnes å skifte ut punktert vindusglass 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. 25.000. - og 50.000.-
9.1.1	Uinnredet rom, gang og 2 stk kjellerboder Veggenes og himlingens overflater
	Det er setningsprekker i yttervegger i uinnredet rom og i kjellerboder. TG3 Hjemmelshaver opplyser om at disse sprekken er passive, men det anbefales å utbedre disse skadene da det kan være skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er avskaling av murpuss og maling, saltutslag på nedre del av vegger. TG2 Det er råteskade på panelvegg inn mot kjellerbod. TG3 Det må påberegnes å erstatte råteskadet trevirke med nytt. 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. 25.000. - og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250170	

Selger 1 navn
Solfrid Haugli

Gateadresse	
Feiringvegen 1242	

Poststed	Postnr
FEIRING	2093

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1206250170

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble satt i dusjkabinett på badet i 2014 eller 2015 samt nytt toalett og ny vannkran wc.

Arbeid utført av

Rørlegger firma fra Toten, husker ikke firmanavn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste at det tidligere hadde vært innsig av vann i kjeller som følge av tett drenerør. Dette ble utbedret, og det ble lagt ny drenering i 2006. Vi har av og til observert små fuktflekker på kjellergulvet i nordvestre hjørne, ellers intet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er litt lekkasje fra taket på eiendommens øvre uthus.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en sprekk i grunnmuren mot vest. Sprekken oppstod ved et uhell da en maskin skulle utføre arbeid ved grunnmuren. Sprekken er stabil. Gulvet i andre etasje er noe skjevt, dette er vanlig gamle i tømmerbygg.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt elektrisk anlegg ble installert i 2012.

Arbeid utført av

Elektriker Gruppen AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny vedovn i stue og kjøkken i 2006. Overflater innvendig ble malt og gulv i deler av 1. og 2. etg ble byttet i 2012. Ny utgangsdør og terrassedør i 2013. Alle bygninger ble malt utvendig i 2013.

Arbeid utført av

Ukjent

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er planlagt å bygge gangvei langs fylkesvei 33 som grenser mot østsiden av eiendommen.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasjedører bør byttes. Varmepumpen er av eldre dato.

Document reference: 1206250170

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 1206250170

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solfrid Haugli	4159f2daf75dae7f8f240b de81544b114bff9d21	18.09.2025 20:19:43 UTC	Signer authenticated by One time code

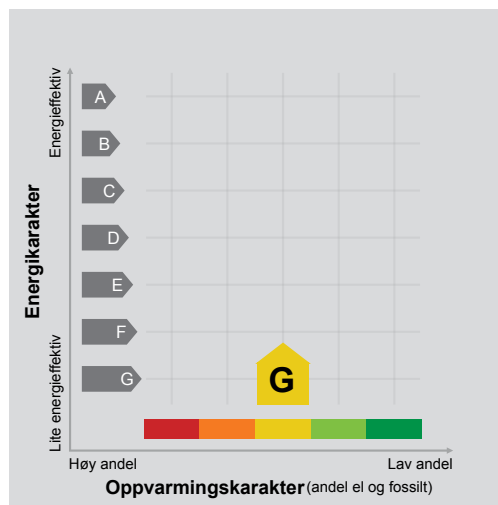
Document reference: 1206250170

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

ENERGIATTEST



Adresse	Feiringvegen 1242
Postnummer	2093
Sted	FEIRING
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	243
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151702139
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170457
Dato	18.09.2025



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

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

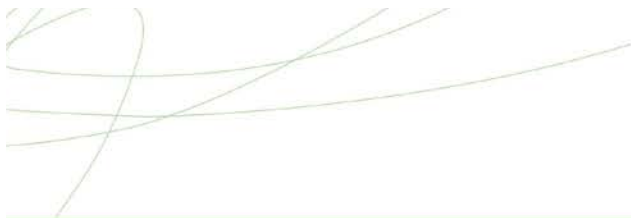
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

- Montering tetningslister
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1936
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 260
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

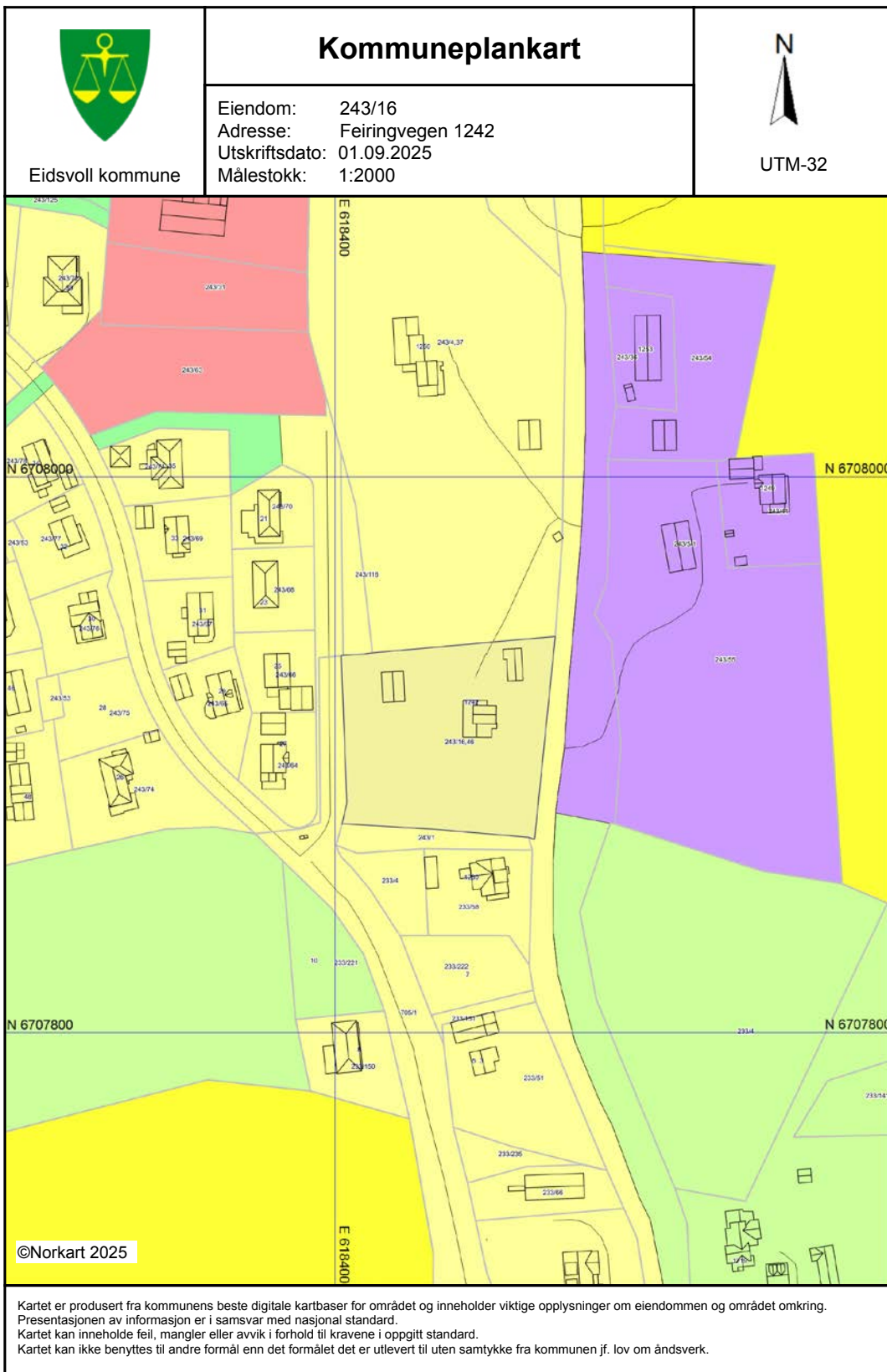
Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

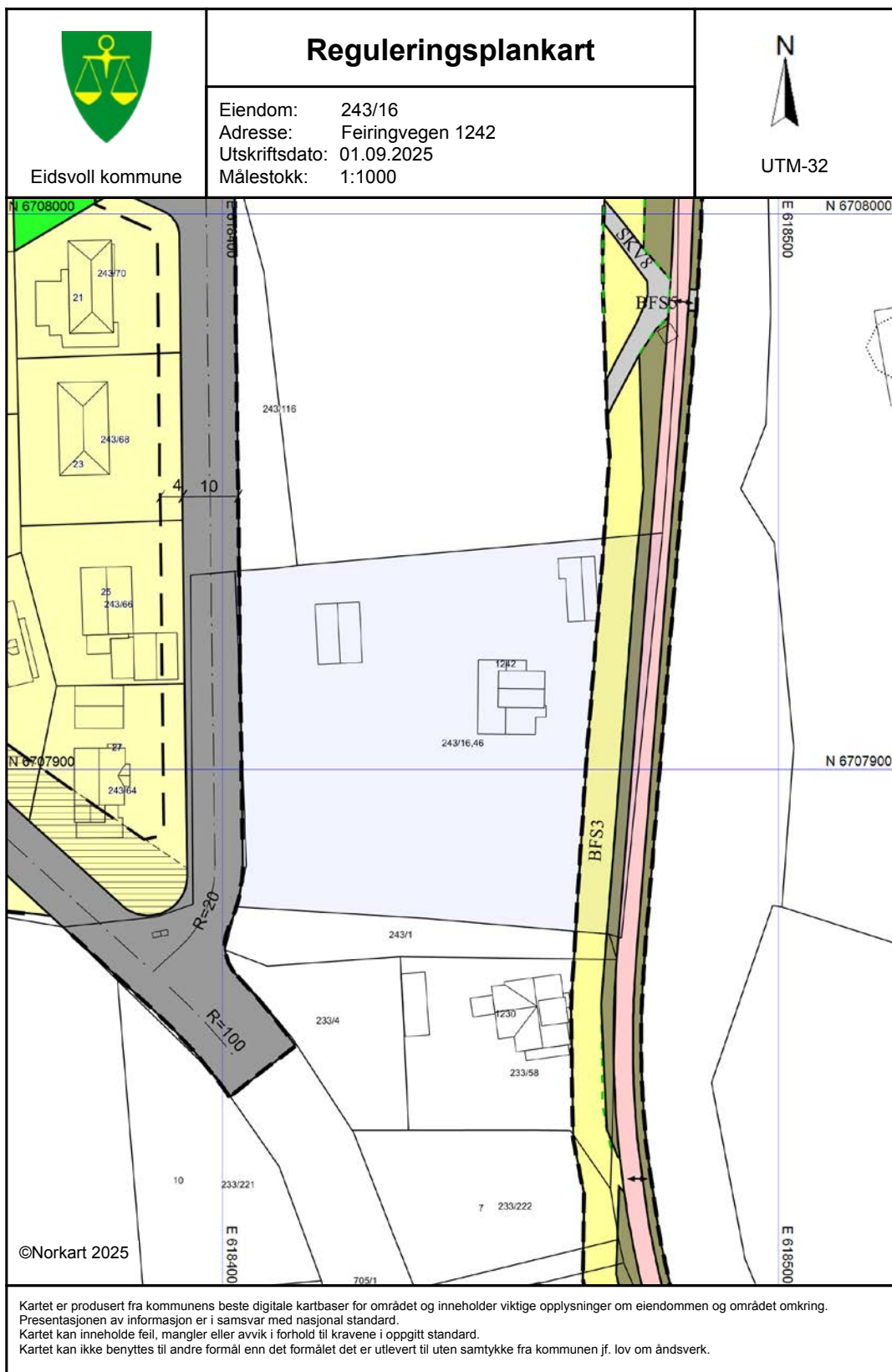
-  Faresone - Flomfare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)
 Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)
 Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)
 Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)
 Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)
 Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)
 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL1985 § 25)
 Kjøreveg

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 25)
 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL1985 § 25)
 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

 Påskrift feltnavn

 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Stempel

Gjenpart fra

Eidsvoll kommune

Bygningskontoret

Gnr. 243 bnr. 16. Feiring.

APPROBASJON

Arbeidssted	J.nr./sak nr.
Nybygg.	294/72.
Bygningens art	Byggemelding mottatt
Tilbygg til bolig av tre i 2 etg.	11.6.1972.
Byggherre	Tegn nr.
Halvard Haugli, Feiring.	Plan, snitt og fasader.
Anmelder	

Mottatte byggemelding med vedlagte tegninger og beskrivelser godkjennes i samsvar med bygningsloven, byggeforskriftene, bygningsvedtektene samt særskilte bestemmelser utarbeidet med hjemmel i lovens § 3.

Approbasjonen er gitt under forutsetning av at vedlagte approbasjonsbetingelser samt følgende spesielle betingelser blir fulgt:

Planene godkjennes.

1. Arbeidet må utføres forskriftsmessig.

Som ansvarshavende godkjennes Nils Tosterud, Minnesund.

De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke endres eller fravikes uten at bygningsvesenet har gitt sitt skriftlige samtykke.

Kontrollerte byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er bare gyldige når de er i samsvar med denne approbasjon.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

~~E~~ Byggetillatelse kan utstedes må:

- ☐ ansvarshavende være godkjent
- ☒ avgifter for tilsyn m. v. være betalt.
- ☐ melding foreligge om at vei-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet
- ☐ evt. tillatelse fra forsyningsmyndighetene foreligge
- ☐ evt. tinglyste erklæringer (jfr. ovenfor) være avgitt
- ☐ evt. konsesjon på tomten foreligge

Videre vil en gjøre oppmerksom på at:

- ☐ rørleggerarbeidet må anmeldes til kommuneingeniøren og tilknytning til offentlig vann- og kloakkledning skje i henhold til gjeldende kommunale forskrifter
- ☐ redegjørelse for konstruksjoner med nødvendige tegninger og beregninger må innsendes i 2 eksemplar
- ☐ fyringsanlegg og ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt
- ☐ approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn.

Eidsvoll, 10.7.1972.

den

bygnings- og reguleringsjef

Stempel

Gjenpart fra
Eidsvoll kommune
Bygningskontroll

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted	Gnr. 243 bnr. 16. Feiring.	Journalnr.	294/72.
Arbeidets art	Nybygg.	Byggemeld. innlevert dato	11.6.1972.
Bygningens art	Tilbygg til bolig av tre i 2 etg.	Tegning nr.	Plan, snitt og fasader.
Byggherre	Halvard Haugli, Feiring.		
Byggemelder	Halvard Haugli, Feiring.		
Ansvarshavende	Nils Tosterud, Minnesund.		

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

- for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av dytt av dører og vinduer
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
- for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

Eidsvoll, den 28.7.1972.

for bygnings- og reguleringsjefen

O. Sande
avd. ing.

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Feiring			243	16	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Omgjøring av verksted til bolig		23.4.76.	dato	8.6.76.	sak 294/76
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Terje Haugli		2093 Feirng			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
" " "		" " "			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Geir Håkon Bjørnstad		" " "			

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Eidsvoll den 24.9.76.

O. Falck - Ytter

bygningssjef

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Stempel

Gjenpart fra
Eidsvoll kommune
Bygningskontoret

APPROBASJON

Arbeidssted	Gnr. 243 bnr. 16. Feiring.	J.nr./sak nr.	294/76.
Arbeidets art	Omgjøring av verksted til bolig.	Byggemelding mottatt	23.4.76.
Bygningens art		Tegn nr.	
Byggherre.	Terje Haugli, Feiring.		
Anmelder	" " "		

Mottatte byggemelding med vedlagte tegninger og beskrivelser godkjennes i samsvar med bygningsloven, byggeforskriftene, bygningsvedtektene samt særskilte bestemmelser utarbeidet med hjemmel i lovens § 3.

Approbasjonen er gitt under forutsetning av at vedlagte approbasjonsbetingelser samt følgende spesielle betingelser blir fulgt:

Se vedlagte utskrift av bygningsrådssak 294/76.

De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke endres eller fravikes uten at bygningsvesenet har gitt sitt skriftlige samtykke.

Kontrollerte byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er bare gyldige når de er i samsvar med denne approbasjon.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

Før byggetillatelse kan utstedes må:

- ansvarshavende være godkjent
- ☒ avgifter for tilsyn m.v. være betalt.
- melding foreligge om at vei-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet
- evt. tillatelse fra forsyningsmyndighetene foreligge
- evt. tinglyste erklæringer (jfr. ovenfor) være avgitt
- evt. konsesjon på tomten foreligge

Videre vil en gjøre oppmerksom på at:

- rørleggerarbeidet må anmeldes til kommuneingeniøren og tilknytning til offentlig vann- og kloakkledning skje i henhold til gjeldende kommunale forskrifter
- redegjørelse for konstruksjoner med nødvendige tegninger og beregninger må innsendes i 2 eksemplar
- fyringsanlegg og ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt
- approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn.

Eidsvoll, den 14.6.1976.

Oluf Falck-Ytter

O. Falck - Ytter
bygnings- og reguleringsjef

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
EIDSVOLL	BYGNINGSRÅD	KOMMUNESTYRESALEN	8.6.76.

Sak nr.

294/76

Gnr.243 bnr.16. - Terje Haugli. Omgjøring av verksted til bolig.

Eiendommen ligger inntil R 33 like ved Feiring skole.

./.
I sak 58/76 vedtok bygningsrådet å akseptere at verksted ominnredes til bolig dersom han fører sin kloakk til kommunal hovedledning og dessuten sørger for midlertidig utslipp til bekk etter de krav bygnings- og helseråd setter.

Haugli får ikke nabosamtykke til midlertidig utslipp i nærmeste bekk. Dermed er det vanskelig å kloakkere eiendommen østover, slik ingeniørkontorets kloakkplan forutsetter.

Han søker derfor i brev 3.5.76 om å få føre kloakken nordover langs vestsiden av R 33 og inn på den planlagte kloakkledning fra Flesvikfeltet og skolen. Dersom innflytting skjer før den planlagte kloakkledning er ferdig vil han føre sin ledning videre til nåværende ledning fra skolen; som munner ut i bekk.

Det foreligger samtykke fra Bjarne Arnesen og Sverre Melby som berøres av kloakkanlegget og utslipp i bekk.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner at kloakkledning fra gnr.243/16 føres nordover til kryssning med hovedkloakken fra Flesvikfeltet.

Ledningen må omfatte all bebyggelse på gnr.243/16 og legges i samråd med ingeniørkontoret. Den må være lagt og godkjent før byggetillatelse gis til ominnredning av bygningen.

Dersom bygningen tas i bruk som bolig før kloakken kan føres til kommunalt renseanlegg, må kloakkledningen av søkeren midlertidig føres videre til bekk iflg. forskrifter for kloakkutslipp fra spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

Byggeplanene godkjennes på følgende betingelser:

1. Det skal være avtrekk fra kjøkken, vaskerom, bad og WC. Ved naturlig avtrekk skal dette føres over tak. Bygn.forskr. kap. 47 (132).
2. Bygget må utføres forskriftsmessig.

Som ansvarshavende godkjennes Geir Håkon Bjørnstad.

Sign.

Utskrift sendt til

Terje Haugli.

Geir Håkon Bjørnstad

ENSTEMMING VEDTAK:
SOM FORSLAGET.

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
EIDSVOLL	BYGNINGSRÅD	FORMANNSKAPSSALEN	17.2.76.

Sak nr.

58/76

Gnr.243 bnr.16, Flesvik i Feiring.

Harald Haugli / Terje Haugli.

Klage.

Eiendommen ligger inntil Rv.33 like ved Feiring skole.

./.. I sak nr. 661/75 avslo bygningsrådet søknad fra Haugli om å få gjøre 1. etasje i et bilverksted om til bolig p.g.a. kloakkforholdene.

./.. Med brev av 30.12.75 fra Terje Haugli påklages vedtaket i sak nr. 661/75.

Han sier seg her villig til å legge kloakkledning nordover til kloakken fra Feiring skole. Den går idag i en bekk ca. 230m fra Hauglis eiendom. Ny kloakk fra Feiring skole og Flesvikfeltet til renseanlegg ved Mjøsa vil kunne ta opp Hauglis kloakk. Den vil gå ca. 150m nord for Hauglis hus. Om den kommer i 1976 er usikkert.

Hauglis eiendom er imidlertid av bygningskontoret planlagt kloakkert østover sammen med et par eiendommer til. Denne kloakkledning blir ca.160m til kommunal hovedkloakk.

Vegvesenet skal i 1976 utbedre Rv. 33 gjennom Feiring, og vil legge ned nødvendige kloakkledninger som skal krysse Rv.33.

Ved muntlig kontakt har Haugli nevnt at hans nabo i sør er interessert i å få kommunal kloakktilknytning, og han kan også selv tenke seg å være med på legging av kloakkledning østover etter ingeniørkontorets plan men vil ikke yde mer enn ledningen nordover ville koste.

En ulempe ved kloakkering østover er at hovedkloakken ikke er tenkt lagt dit før i 1980. Dersom Haugli skal få innrede bolig vil utslippet gå i bekk til 1980. I 1980 vil til gjengjeld både Hauglis bolig og to - tre hus til komme på kloakk til renseanlegg ved den østlige stikkledning.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet aksepterer at Terje Haugli kan innrede det tidligere verksted til bolig dersom han fører sin kloakk til kommunal hovedledning, og dessuten sørger for midlertidig utslipp til bekk etter de krav bygnings- og helseråd vil sette.

Bygningsrådet ber om at Terje Haugli i samarbeid med ingeniørkontoret vurderer de ovenfor nevnte to kloakkeringsmuligheter

Sign.

Utskrift sendt til

Forts.

UTSKRIFT AV MØTEBOK

F-Y

Blad
12.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
EIDSVOLL	BYGNINGSRÅD	FORMANNSKAPSALEN	17.2.76.

Sak nr.

Sak nr. 58/76 forts.

med sikte på tracevalg, midlertidige utslippssteder og kostnader. Når dette er gjort må Haugli innhente samtykke fra naboer som berøres av kloakkledning og midlertidig utslipp, og han må fremlegge sine kloakkplaner for bygningsrådet.

Intet byggearbeid må settes i gang.

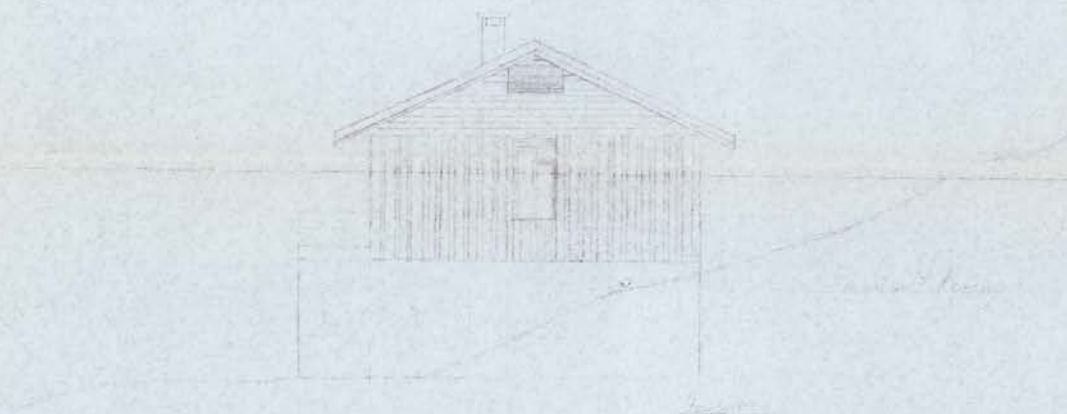
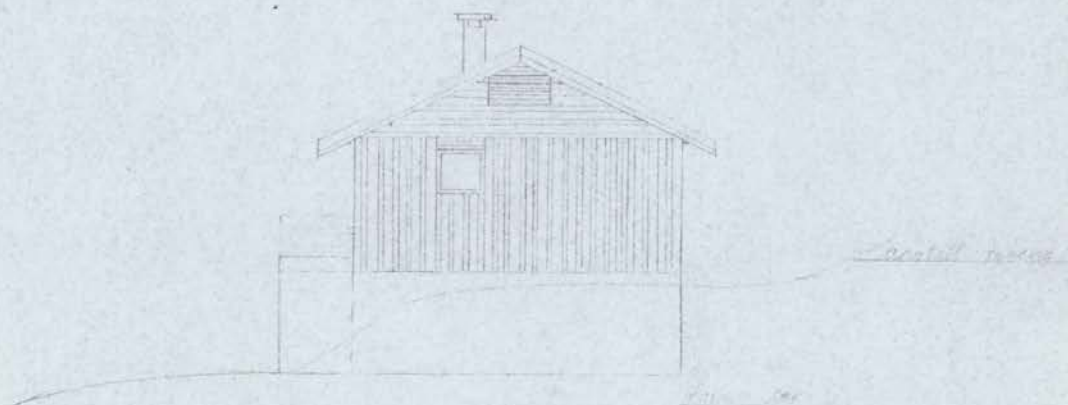
ENSTEMMIG VEDTAK:
SOM FORSLAGET.

Sign.

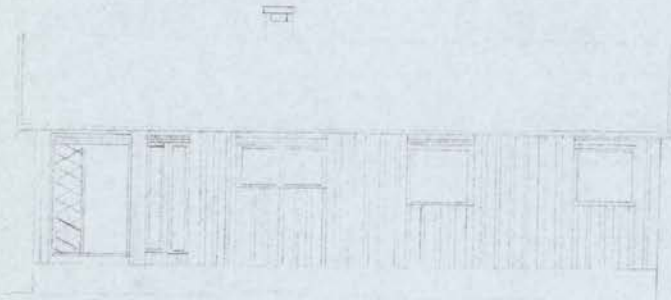
Utskrift sendt til

Terje Haugli.

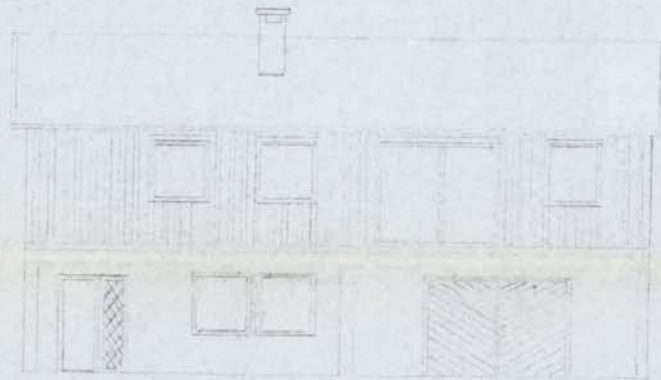
bygnings- og reguleringssjef



Design	Not 1.00
7.00	
Handwritten note	
Handwritten note	
Handwritten note	
Handwritten note	

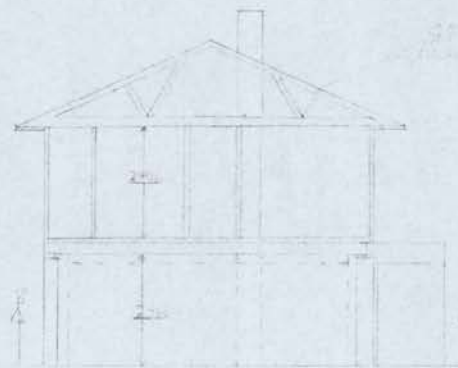


Front elevation



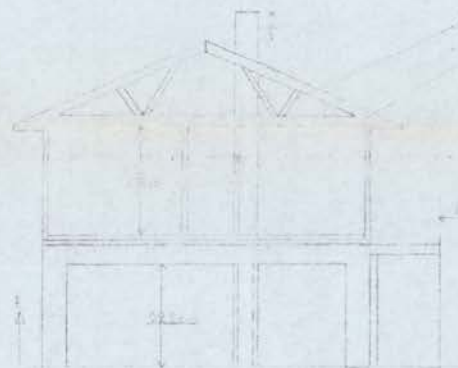
Side elevation

Building	1000
Location	1000
Architect	1000
Year	1000
Notes	1000



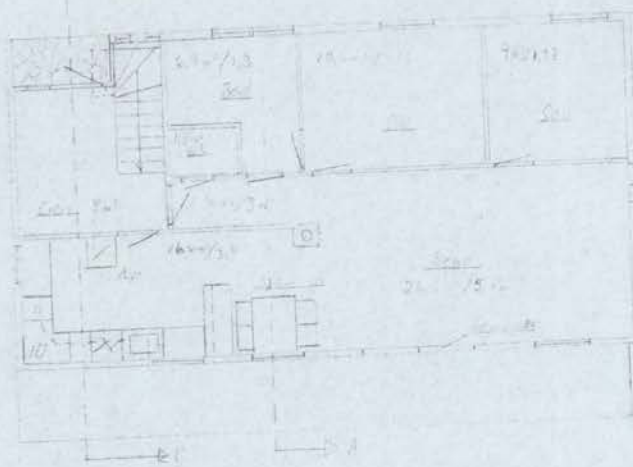
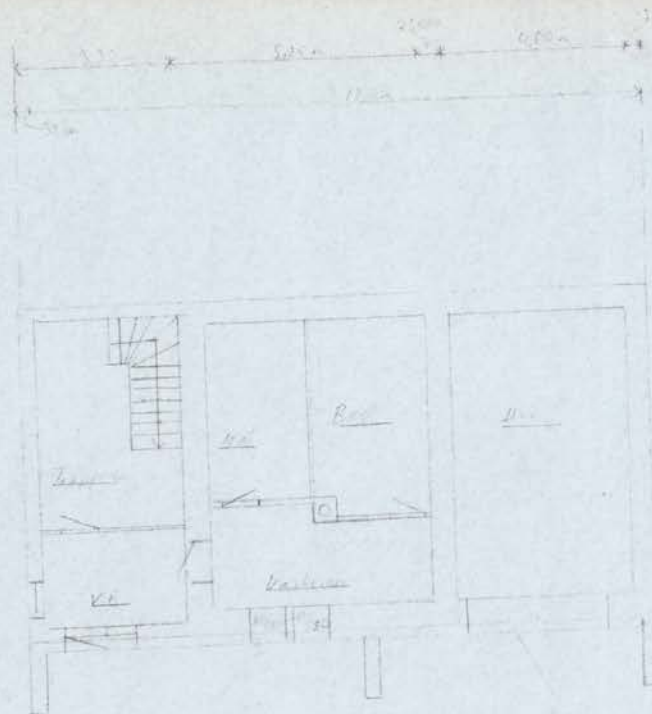
Sect B-B

Sect B-B

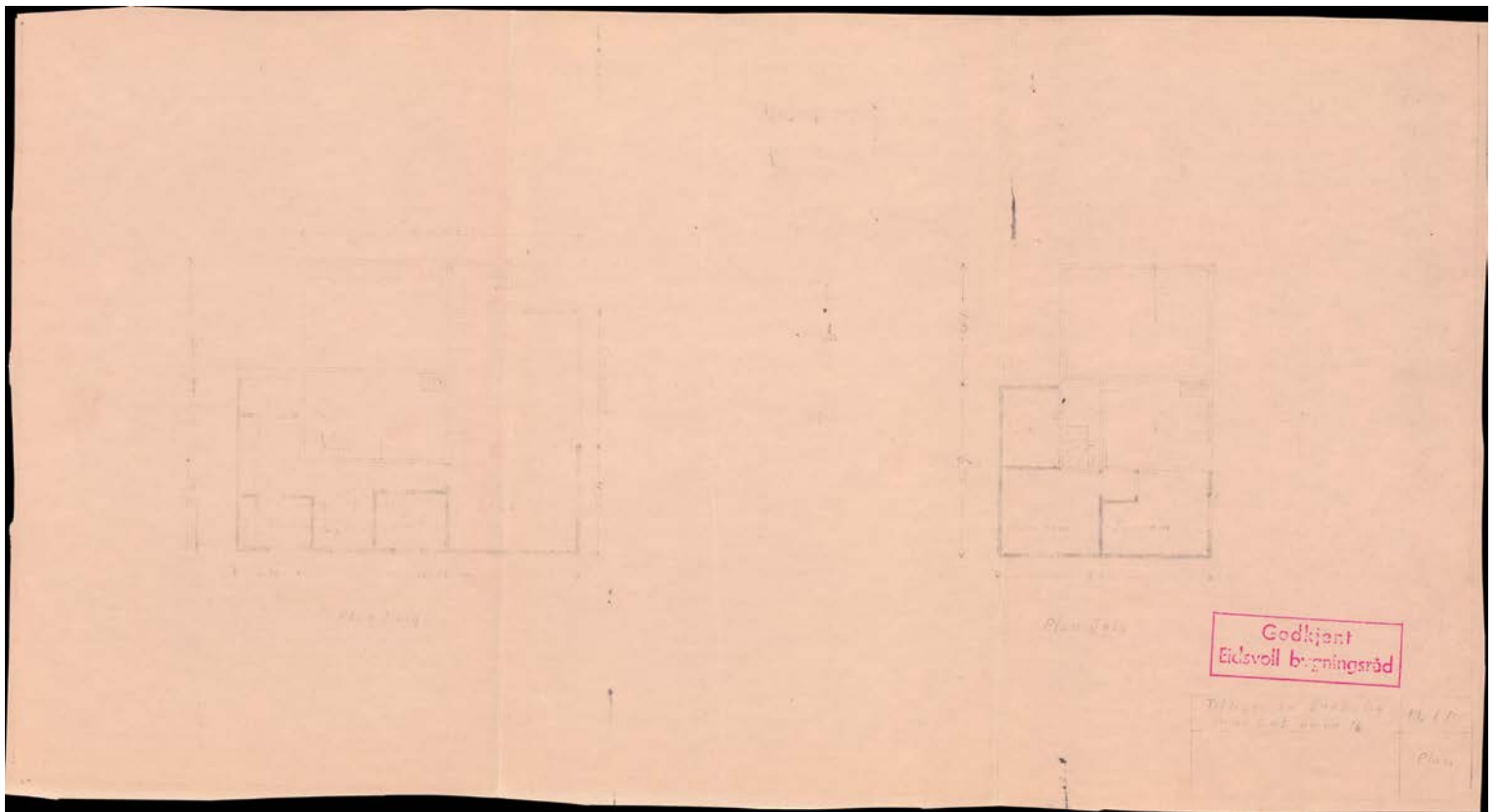


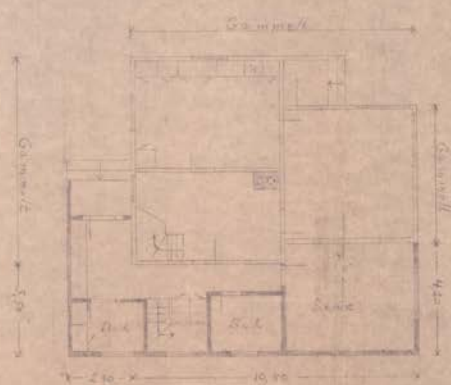
Sect A-A

Exterior	1/100
Interior	25-4-76
Sect A-A, B-B	
Gas	
2015	

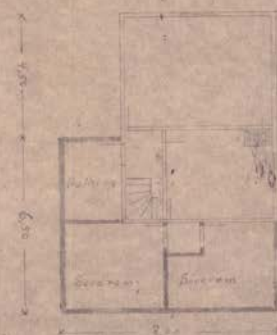


Wohnung	17.5
Korridor	25.0
Bett	6.00
Wc	1.50
Küche	1.50
Wohnung	1.50





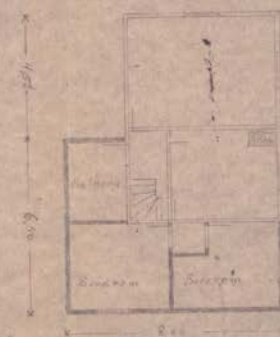
Plan I



Plan II

Gedijnt
Eidvot b. 100000

Telling van Eendelen in de 243 en de 16	M. 1/100
	Plan



Nabolagsprofil

Feiringvegen 1242

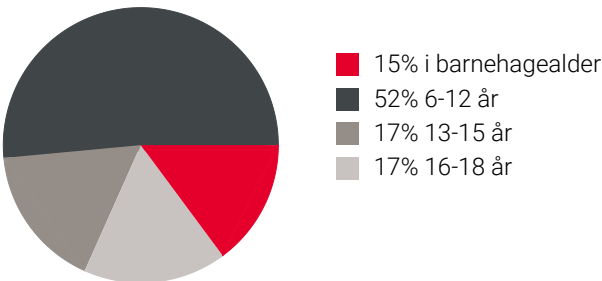
Offentlig transport

🚶 Feiring skole Linje 443	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	23 min 🚶 23.9 km
✈ Oslo Gardermoen	37 min 🚶

Skoler

Feiring skole (1-10 kl.) 128 elever, 8 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	27 min 🚶 26.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	36 min 🚶

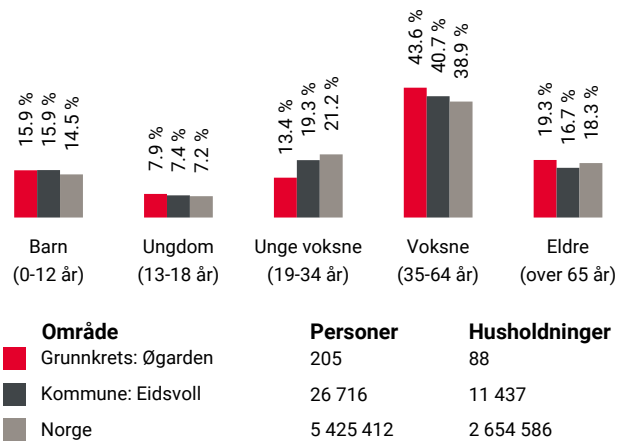
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

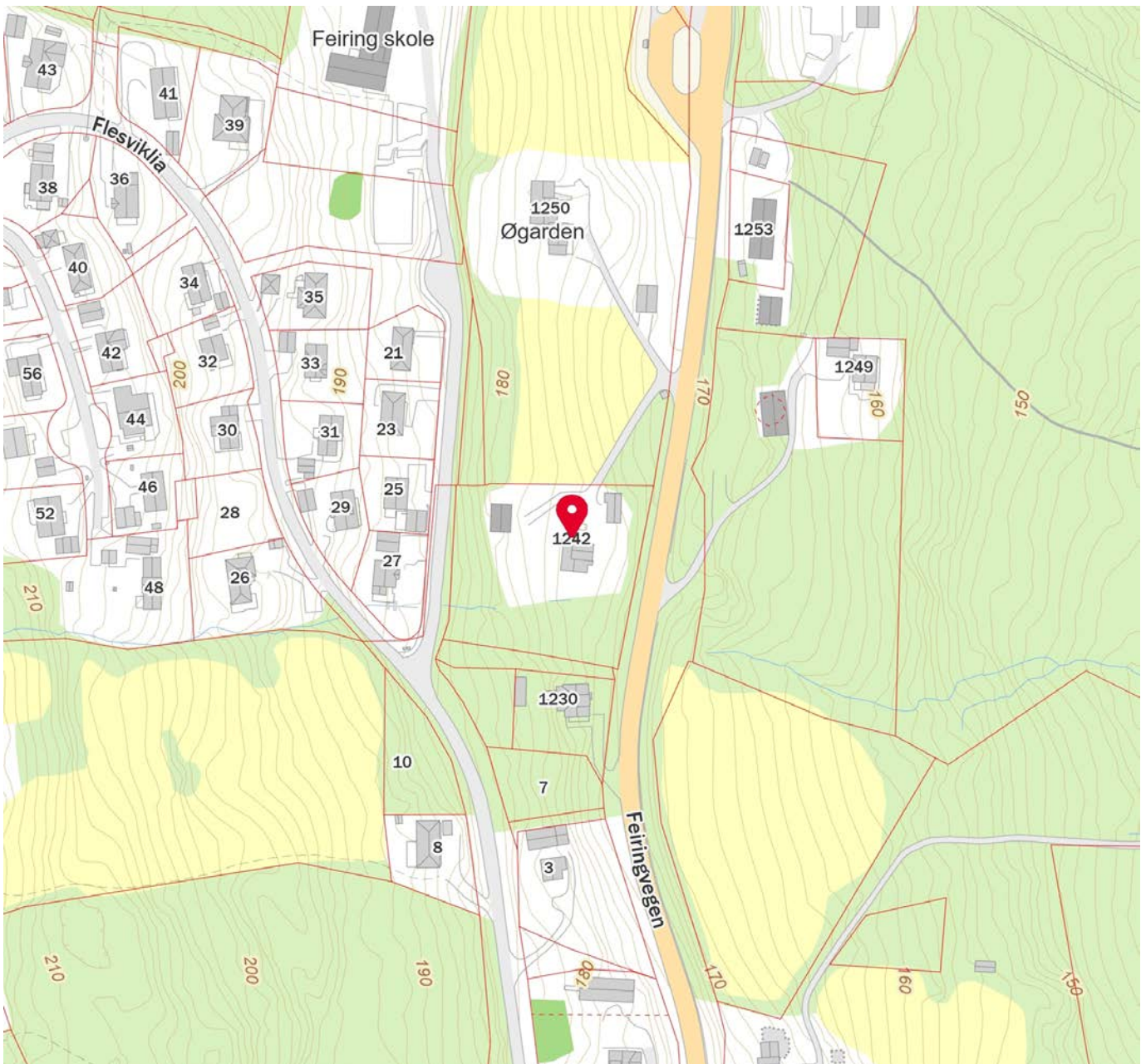
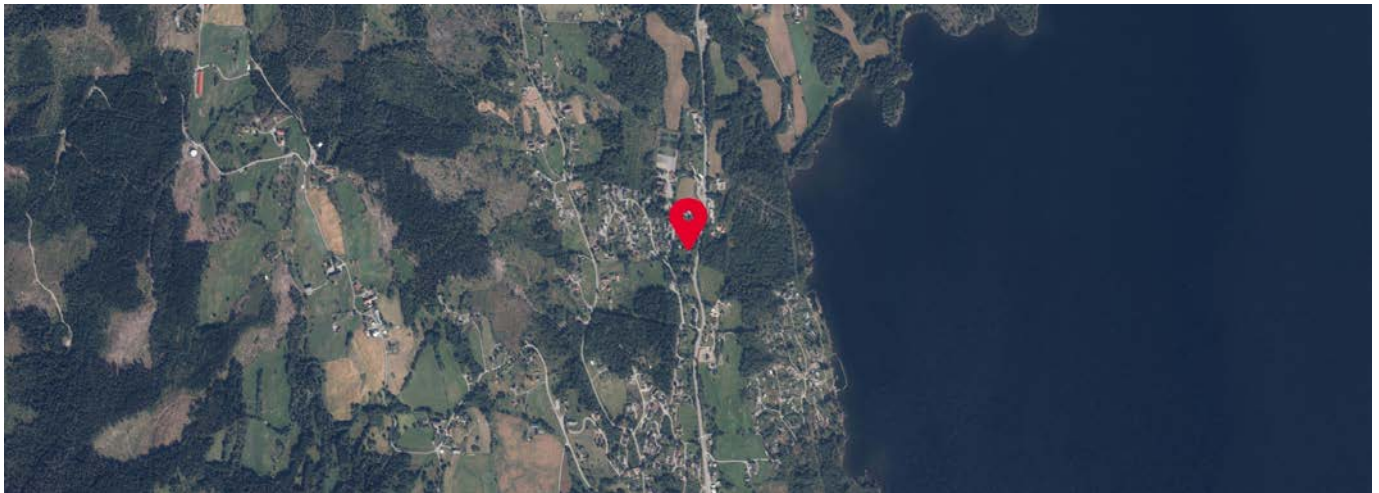
Feiring aktivitetsbarnehage (0-5 år) 41 barn	23 min 🚶 1.7 km
Stensby barnehage (0-5 år) 56 barn	16 min 🚶 14.1 km

Dagligvare

Coop Prix Feiring Post i butikk, PostNord	17 min 🚶 1.2 km
--	--------------------

Sport

⚽ Feiring idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 🚶 0.4 km
🏊 Hurdal treningsklubb	27 min 🚶
🏊 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	25 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

For eiendommen:

Adresse: Feiringvegen 1242
2093 FEIRING

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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