



aktiv.

Skyttafare 17, 1481 HAGAN

**Innholdsrik boligeiendom med
attraktiv beliggenhet | Romslig
tomt | Familievennlig | Flotte
friluftsmuligheter**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Glabakkgutua 22, 2070 Råholt.

TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-
Omkostn.: Kr 188 850,-
Total ink omk.: Kr 7 688 850,-
Selger: Jonny Waal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 135/172 kvm
Tomtstr.: 1323.5 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 34
Oppdragsnr.: 1206250046

Innholdsrik boligeiendom med attraktiv beliggenhet | Romslig tomt

Velkommen til Skyttafaret 17 - en romslig og innholdsrik enebolig, beliggende på en solrik og skjermet tomt på 1 323 m²! Boligen går over to plan og byr på en lys og innbydende stue med utgang til balkong, moderne kjøkken, tre soverom, kontor og romslig bad i hovedetasjen. Underetasjen, som ikke er bruksendret, har egen inngang og inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, innredet rom, bad, vaskekjeller og gode bodløsninger. Det medfølger stor dobbelgarasje, verksted og uthus. Flotte uteplasser med terrasse, markterasse og overbygget del. Varmepumper, peisovn og varmekabler sørger for god komfort hele året. Perfekt bolig for barnefamilien som ønsker plass, potensial og en rolig beliggenhet med nærhet til skole og natur!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	80
Nabolagsprofil	88
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 172 m²

TBA: 112 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 46 m² Gang med trapp, vaskekjeller, bod 1, bod 2 og kjellerstue.

BRA-e: 37 m²

1. etasje

BRA-i: 89 m² Entré, gang, bad 1, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, kontor og stue.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

34 m²

1. etasje

78 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1323.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommens grenser opplyses å være 'middels nøyaktige' og noe avvik på opplyst tomteareal må påregnes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et ettertraktet og meget barnevennlig boligområde på Skytta/Hagan i Nittedal kommune. Det er ca. 10 min å gå til bussholdeplass med hyppige avganger inn til Oslo, noe som gjør stedet attraktivt med tanke på pendling.

Barnehager, skoler og dagligvare ligger også i gangavstand, noe som forenkler hverdagen hos barnefamilier. Hagansenteret har flere butikker, og like ved er det nylig åpnet en kafé med vinkvelder og sosiale aktiviteter.

Bjønndalen skianlegg ligger bare 500 meter unna. Et flott skianlegg med varmetue og akebakke, samt anlegg for skileik og skytebane. Anlegget er tilrettelagt for bål/grilling, og i skihytta er det servering i helgene om vinteren. Bjønndalen er også et godt utgangspunkt for turmuligheter til Lilloseter og Sørskogen, sommer som vinter, og flere badevann. Romstjern og Skredderudtjern er mest populære badevannene.

Ved Li ungdomsskole er det idrettsanlegg med flere kunstgressbaner, svømmehall, skatepark, håndball- og sandvolleyballbane. Det blir anlagt isbane ved GIF-huset om vinteren (Gjelleråsen Idrettsforening). Varingskollen alpinsenter ligger et drøyt kvarters kjøretur unna, med et komplett alpintilbud. I tillegg er det flere gode golfbaner i nærheten.

Beskrivelse av nærområdet / servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Hagan og Coop Mega Hagan. Hagansenteret ligger i kort gangavstand med et variert utvalg av butikker. Mosenteret og Strømmen Storsenter med over 200 butikker ligger henholdsvis ca. 10 og 13 minutters kjøretur fra eiendommen.

Hagan har kollektivtilbud via buss, og nærmeste holdeplass er Hagan som ligger ca. 700 meter fra boligen. Med bil fra Hagan tar det ca. 18 min til Lillestrøm, 13 min til Strømmen, 21 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det ca. 1 kilometer å gå til Ulverud barneskole. Elever i ungdomstrinnene går til Li ungdomsskole, som ligger ca. 2,2 kilometer fra boligen. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av. Flere barnehager i nærområdet. Fortet Naturbarnehage som nærmeste ligger bare 350 meter fra boligen.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1962 og tilbygg oppført i ukjent år, huset har saltak tekket med metallplater og undertak i trekonstruksjon, støpt fundament til grunn, grunnmur i betongelementer, tradisjonell

bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav, Støpt betong i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om at mesteparten av arbeider utført i boligen er gjort som egeninnsats, forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

- Drenering utført som egeninnsats.
- Montert plattinger rundt på eiendommen. Tak på huset ble byttet av blikkenslager ca i 2002, egeninnsats.
- Hadde el-kontroll ca i 2020.
- Elektriker har byttet sikringsskap, hjemmelshaver har montert noen kontakter, lamper og div. ledninger. Noe er utført av Eli-te elektro.
- Byttet en del vann rør til PEX plast rør, gravd ned ny vann inntak og avløp, utført som egeninnsats.
- Pusset opp badet i 2006, utført som egeninnsats.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Det er små settingsprekker på enkelte steder på grunnmur og noe løstsittende puss på baksiden av boligen. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det ligger drenering rundt mesteparten av boligen som er utført som egeninnsats, men ikke under terrassen på fremsiden av boligen.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt noe forhøyde fuktverdier på støpt betongdekke i boder og vaskekjeller i underetasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det ikke ligger drenering på fremsiden av boligen. TG2

Ellers fremstår drenering i grei stand.

I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det beste fall tilstandsgrad TG2, da hjemmelshaver har utført dreneringen selv (egeninnsats).

Det anbefales spyling og rens av drenerør ved ett eierskifte.

1.3 Terrengforhold

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

Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt ny drenering rundt mesteparten av boligen, men ikke under terrassen på fremsiden av boligen. TG2

2.1 Yttervegger

Det er ikke luftespalte under ytterkledning. TG2

Undersiden av vindusbrett står ubehandlet og på undersiden av ytterkledning, det er ett behov for behandling i nær fremtid. TG2

3.1 Vinduer og ytterdører

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at noen vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vindu på soverom i 1.etasje og enkelte vinduer i underetasjen har behov for behandling i nær fremtid.

Det er ikke tilfredsstillende lysinnfall fra vindu i innredet rom i underetasjen. dør inn til badene har fuktsveller på nedre del og det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør. TG2

Det er stedvis små merker på dørgerikter og foringer. TG2

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det anbefales å etablere overliggere fra takrenne til undersiden av taksteinen.

Det mangler takrenner på uthus og på overbygget terrasse. TG2 Det anbefales å montere takrenner i nær fremtid.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er noe fuktskjolder på undertaket og på skorstein, fuktskjolder antatt fra eldre dato.

Fuktskjolder kan komme av kondens, og det mangler noe utlufting på den ene gavlsiden. TG2

På befaringsdagen ble det fuktmålt på fuktskjolder hvor det ikke ble avdekket unormale verdier.

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

Det er fuktskjolder på skorsteinen på kaldtloft.

Deler av kjøkkeninnredning er montert direkte på brannmur i underetasjen.

Det er sprekker i elementsteinen inne i peisovnen.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2

Det er noe vepsebol på loftet. TG2

Det er kun utlufting på den ene gavelside, det anbefales å etablere veggventil på gavlvegg. TG2

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong:

Det mangler ett panelbord på rekkverket og innersiden av rekkverket har behov for vask og behandling. TG2

Rekkverket gir noe etter grunnet at det er skrudd fast i gamle fester kun på en side. TG2

Noe avflassing av maling under balkongen, dette kommer av at tettesjiktet under fliser på balkongen ikke er tilstrekkelig tett. TG2

Terrasse: hjemmelshaver opplyser om at Yakusien er av eldre dato og har passert mer enn sin forventet levetid. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet er 1 meter.

Det mangler håndrekker i trapp ned til gårdsplass.

Rekkverk står ubehandlet og har ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Terrassen er mer eller mindre i vater og mangler tilstrekkelig fall fra yttervegg. TG2
Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Markterrasse:

Terrassebord har mye tørrsprekker og noen terrassebord har vrid seg.

7.1.1 Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling

Vegger og tak/himling fremstår i grei stand, men innredning har noe alderslitasje. TG2
Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

7.1.2 Bad i 1.etasje Overflate gulv

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

Det er noe grov myk fug (silikon) i dusjsonen og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

7.1.3 Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som eier har gjort selv. (Egeninnsats).

I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.

7.2.1 Bad i underetasje Overflate vegger og himling

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.

7.2.2 Bad i underetasje Overflate gulv

Det er noe glipper i myk fug (silikon) i dusjsonen, skade i 2 stk flis ved dusjsone og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

7.2.3 Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som eier har gjort selv. (Egeninnsats).

I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.

8.1 Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje

Det er noe små skader på kjøkkeninnredning og enkelte skrog er fra eldre dato. TG2

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2

8.2 Kjøkken i underetasje Kjøkken i underetasje

Det er ett lite hakk på kjøkkenfront og deler av kjøkkeninnredning er monter direkte på brannmur. TG2

Laminatgulv har stedvis knirk og bruksslitasje. TG2

9.1.1 Entre, gang, 2 stuer, innredet rom og 2 boder Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig lysinnfall fra vindu på innredet rom.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand, men det er noe små merker på

vegger som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

9.1.2 Entre, gang, 2 stuer, innredet rom og 2 boder Gulvets overflate

Det er stedvis knirk og noe av laminatgulvet mellom innredet rom og stue gir noe etter når man går på det. TG2

Det er setningssprekker i støpt betongdekke i boder og på stue. TG2

9.1.3 Entre, gang, 2 stuer, innredet rom og 2 boder Fuktmåling og ventilasjon

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet, hvor det avdekkes høye fuktverdier inne i boder

og i vaskekjeller. TG2

Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn. Ytterligere undersøkelser må gjøre

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i underetasjen og noe av røroppheng er fra eldre dato. TG2

Det mangler stakeluke på avløpsrør i underetasjen. TG2

Det er blitt benyttet silikon mellom avløpsrør under kjøkkeninnredning. TG2

Utekran er montert inne på stue i underetasjen.

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20år, derfor satt tilstandsgrad TG2.

10.5 Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert

ventilasjon med varmegjenvinning,

selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel på begge bad.

TG2. Det er ett krav om 10mm

lufting mellom dør og dørterskel.

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygingsdelene.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Pusset opp badet i 2006. Jonny Waal.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Smøremembran.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet en del vann rør til PEX plast rør, gravd ned ny vann inntak og avløp. Arbeid utført av: Jonny Waal.

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

Ja. Takstman målte noe kapilærsug i vaske kjeller.
 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
 Ja. Vil tro man kan finne disse i sluk og i fuktige områder.
 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
 Elektriker har byttet sikringsskap, Jonny har montert noen kontakter, lamper og div. ledninger. Jonny Waal og Eli-te elektro.
 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei.
 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Ja. Vi hadde el.kontroll ca i 2020.
 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Ja. Dette ble utført av Jonny som da jobbet med det.
 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Montert plattinger rundt på eiendommen. Tak på huset ble byttet av blikkenslager ca i 2002. Arbeid utført av: Jonny Waal.
 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Ja. Garasjen i kjeller er omgjort til kjeller stue.
 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei.
 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Ja. Det ble ikke søkt da vi endret farge, byttet panel og vinduer på huset.
 Er det foretatt radonmåling?
 Ja. Verdien ble målt til å være greie.
 Radonmåling. År: 2007. Verdi: 123456789

Innhold

Skyttafare 17 er en romslig og innholdsrik enebolig med mange muligheter! Boligen går over to etasjer og byr på en god planløsning som passer både familier og deg som ønsker ekstra plass til hobby eller generasjonsbolig. I hovedetasjen finner du tre soverom i god størrelse, et lyst og pent kjøkken med spiseplass og nyere innredning, samt en romslig stue med vedovn og utgang til solrik balkong. I tillegg er det et flislagt bad med varmekabler, og et eget kontor - perfekt for hjemmekontor eller gjesterom.

Underetasjen har egen inngang og inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, innredet rom, bad, vaskekjeller og flere boder. Etasjen er ikke bruksendret, men egner seg

ypperlig for ungdom, utleie (etter godkjenning) eller til familie og venner. Ute har du flotte uteplasser med både markterrasse og overbygget terrasse, i tillegg til dobbel garasje med verksteddel og et praktisk uthus. Her bor du barnevennlig og usjenert, med god plass til både hverdag og fritid!

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.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

88500347

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en en 'grei' verdi iht selgers opplysninger. Nøyaktig måletall er ikke oppgitt.

Diverse

Nedre Romerike Brann og redningsvesen opplyser følgende:

Dato siste feiing

30.08.2013

Dato siste tilsyn

19.03.2019, tilsyn med avvik

'Avvik 1

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt.

Kommentar:

Under tilsynet oppdaget vi at teglskorsteinen er innkledd. Du må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt.'

Eiendommen ligger i et område hvor aktsomhetsgraden for radon er høy.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmepumper, peisovn og varmekabler i flere rom for god komfort året rundt.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 500 000

Kommunale avgifter

Kr 25 769

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter stipulert ut fra forbruk på 150 kubikk.

Eiendomsskatt

Kr 6 467

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6467,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 564 356

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 257 424

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv 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 8, bruksnummer 34 i Nittedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3232/8/34:

27.09.1974 - Dokumentnr: 5669 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

13.02.1975 - Dokumentnr: 911 - Erklæring/avtale

Vedtak av kommunens vannforsynings- og kloakkreglement

16.05.1975 - Dokumentnr: 2819 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3232 Gnr:8 Bnr:35
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1940 - Dokumentnr: 1076 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3232 Gnr:8 Bnr:4

15.07.1975 - Dokumentnr: 4263 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3232 Gnr:8 Bnr:63

01.01.2020 - Dokumentnr: 254674 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0233 Gnr:8 Bnr:34

01.01.2024 - Dokumentnr: 149210 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3031 Gnr:8 Bnr:34

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser følgende: 'Ferdigattester ikke gitt i sakene. Bolig bygget 1962 (før innføring av PBL i 1965).'

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

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

Det er avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger. Gjelder underetasje og kontor i hovedetasje. Se opprinnelige byggetegninger i prospekt. Ny eier bærer risiko ved en eventuell søknad om bruksendring, det kan komme krav om tilbakeføring.

Det foreligger ikke tegninger, tillatelser som viser terrasser, uthus, garasjer, verksted. Det foreligger tegninger av garasje, men garasje ser ut til å være tilbygget etter dette. Kjøper bærer risiko ved senere søknad om godkjenning der byggverkene krever dette.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt i kommuneplanen til boligbebyggelse, nåværende.

Regulert til frittliggende småhusbebyggelse under reguleringsplan for 'Skytta - Glanerud' med ikrafttredelse 10.03.1975.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut. Det er etablert en separat leilighet i underetasje. Det er ikke søkt godkjenning for denne og rommene er heller ikke bruksendret til varig opphold.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. 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

7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

188 850 (Omkostninger totalt)

204 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

207 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 688 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 704 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 707 550 (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 188 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdrags giver skal dekke:

- 7 500 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 25 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Oppdragsansvarlig

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF / Partner

vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Line Stuve
Eiendomsmegler
line.stuve@aktiv.no
Tlf: 482 42 798

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

Salgsoppgavedato
25.04.2025

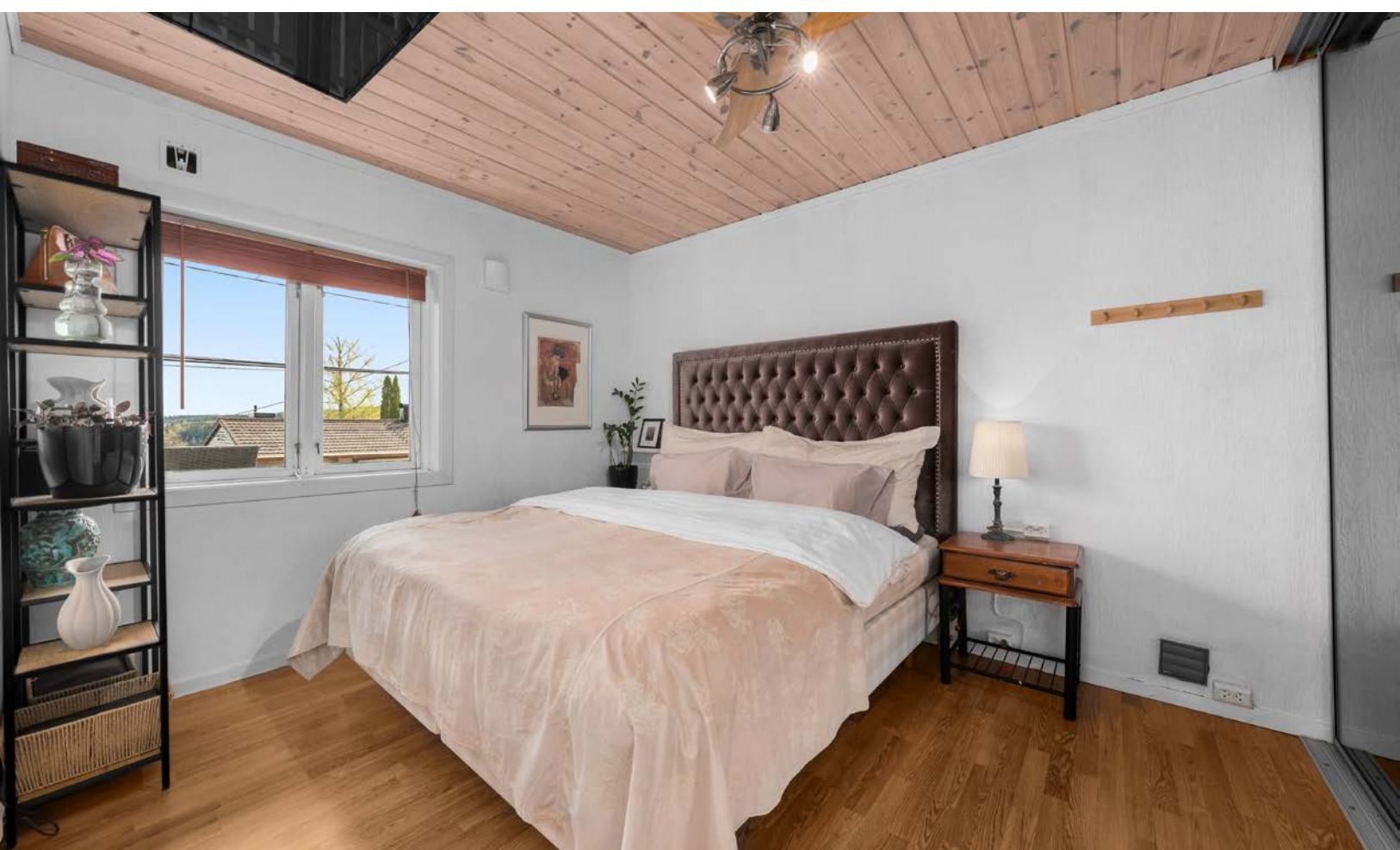
















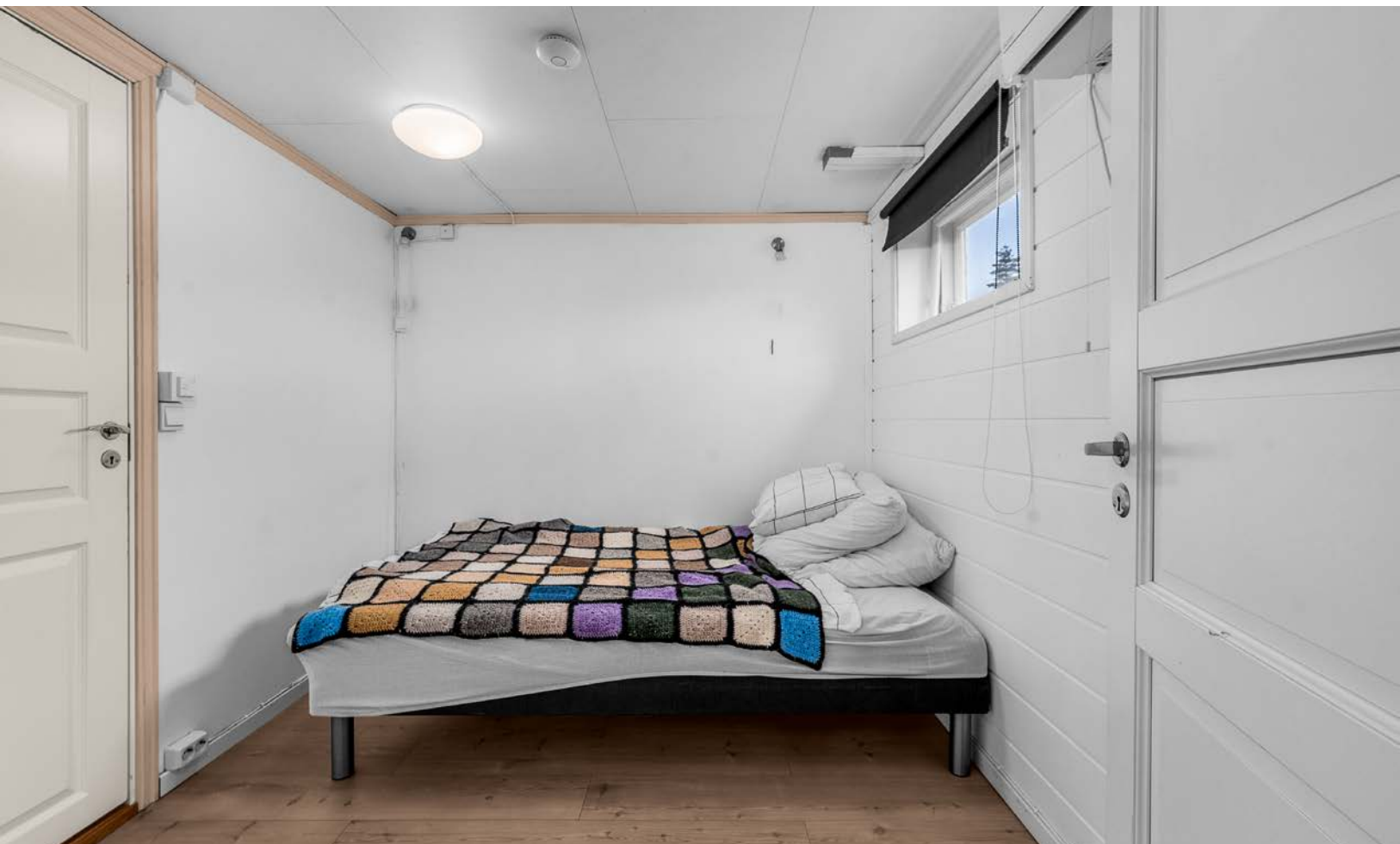






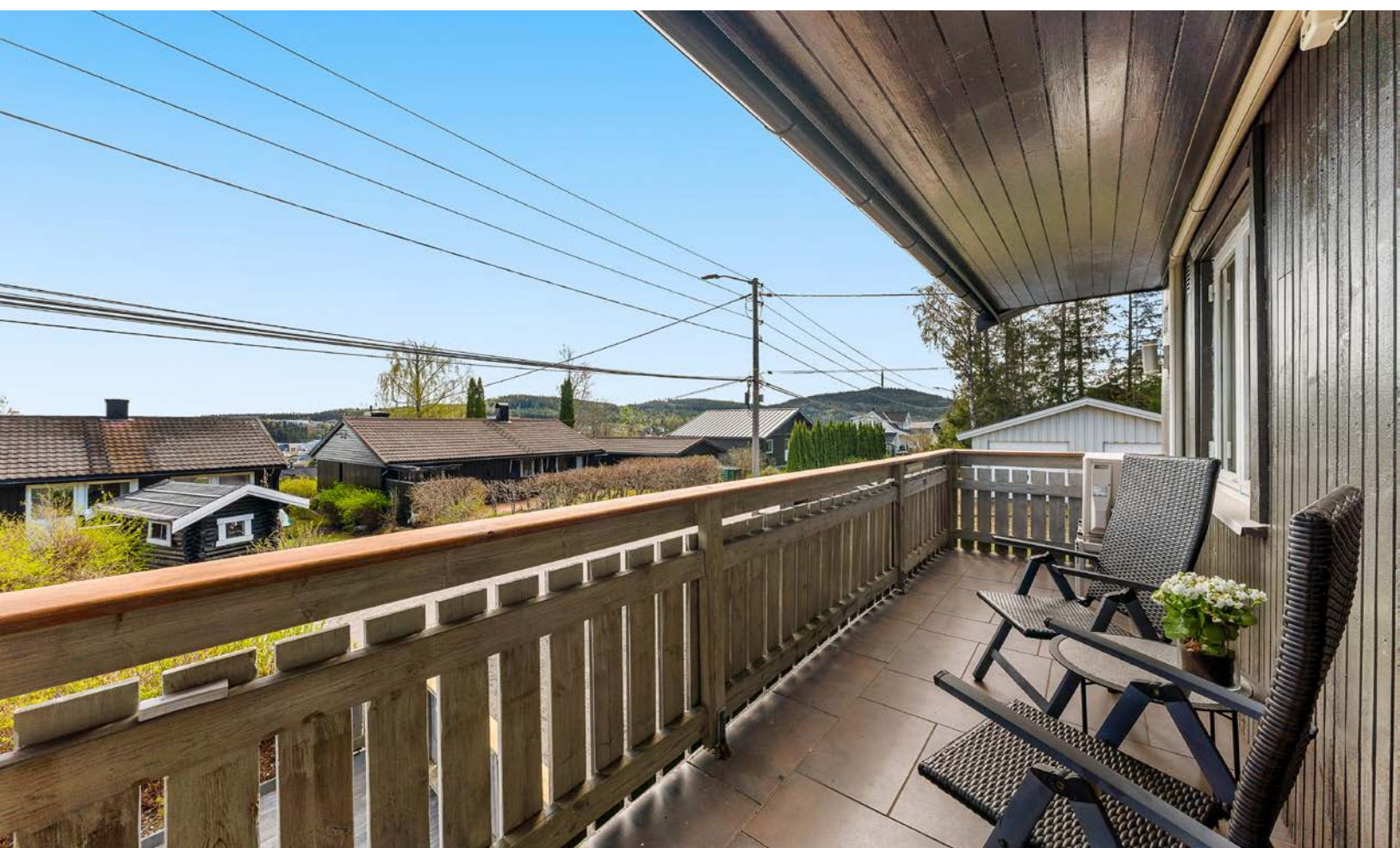










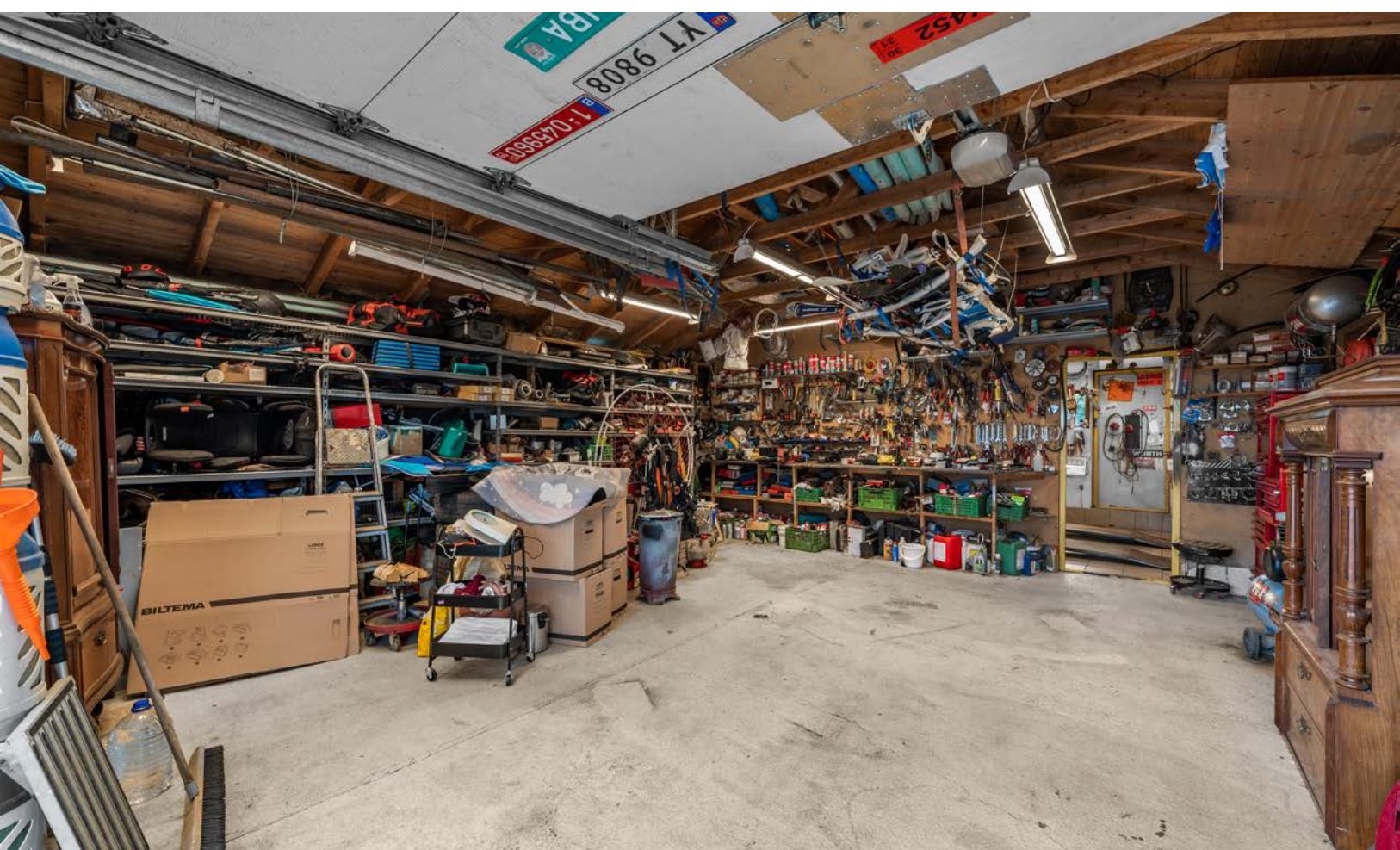








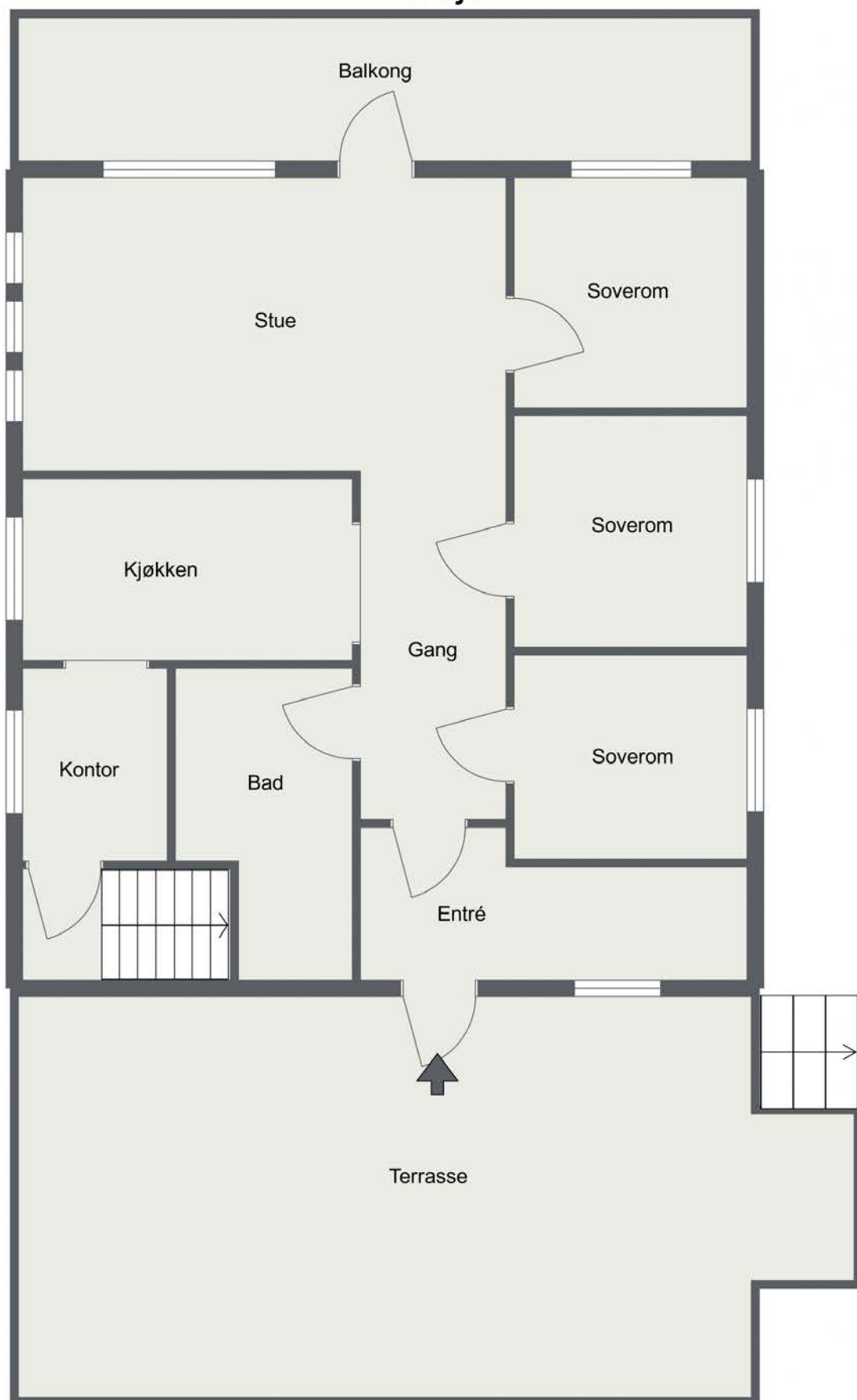




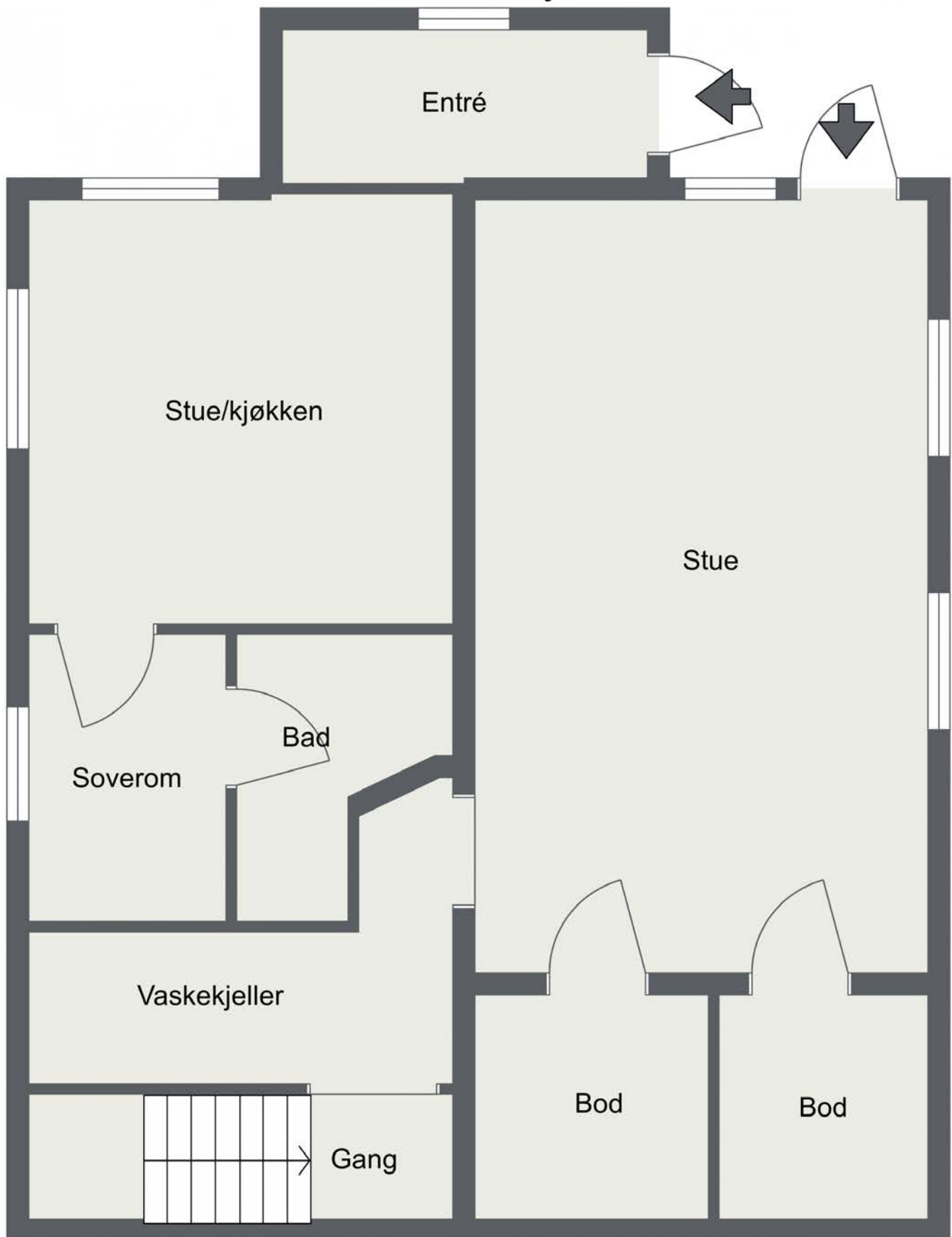




1. Etasje

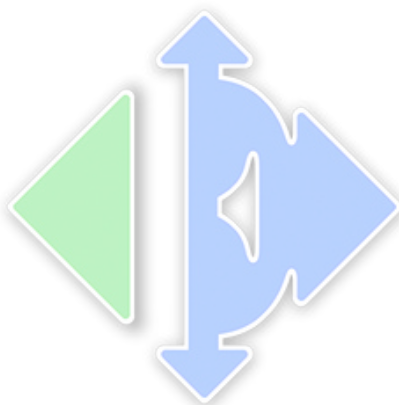


Underetasje



Vedlegg

Enebolig
Skyttafare 17
1481 Hagan



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 25/04/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:8, Bnr: 34
Hjemmelshaver:	Jonny Waal
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 323,5 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id 32322022
Offentl. avg. pr. år:	Kr 15 041 i 2024
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1962

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

24.04.2025

Regn/overskyet og 8 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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

Forutsetninger:

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

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

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

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

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

Oppdragsgiver:

Jonny Waal

Tilstede under befaringen:

Jonny Waal

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Noe skrånet tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1962 og tilbygg oppført i ukjent år, huset har saltak tekket med metallplater og undertak i trekonstruksjon, støpt fundament til grunn, grunnmur i betongelementer, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav, Støpt betong i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. 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 skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og i stue i underetasjen. Peisovn i stue i 1.etasje, varmepumpe på innredet rom i underetasje og på stue i 1.etasje. Panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Taksmannens egne observasjoner 24.04.2025
- Egenerklæringsskjema 24.04.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 24.04.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Bildedokumentasjon på utført drenering
- Tilsynsrapport utført Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS den 25.02.2019

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

1.etasje vegger: Malt trepanel, fliser, malte MDF plater og malte plater.

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

1.etasje gulv: Parkett, laminat og fliser.

Underetasjevegger: Malt trepanel, malte huntonitplater, fliser, malt betong og ubehandlet betong.

Underetasjetak/himlinger: Malte tak-ess plater og malt betong.

Underetasjegulv: Ubehandlet betong, fliser, laminat og epoxy maling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré, gang, bad 1, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, kontor og stue:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand, det er noe små merker på vegger etter gamle veggfester og bilder. TGI

Laminatgulv på stue, gang og kjøkken fremstår i normalt god stand. TG1

Parkettgulv har stedvis knirk, fuktsveller i entre og bruksslitasje på overflaten. TG2

Eldre laminatgulv har små fuktsveller i skjøter, det er litt svikt på gulv i garderobe på soverom og noe slitemerker på overflate. TG2

Trapp ned til kjelleretasjen med flisebelagte trinn fremstår i grei stand, enkelte fliser har noe nivåforskjeller og litt bruksslitasje på overflaten. TG2

Det mangler håndrekke på begge sider i trappeløpet, det er ett krav om håndrekke på begge sider i ett trappeløp.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

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

Etasjeskiller i støpt betong: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt på soverom (garderobe) i 1.etasje på 20mm.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger i underetasjen (normalt iht. til alder/byggeår).

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

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

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

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

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om at mesteparten av arbeider utført i boligen er gjort som egeninnsats, forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

- Drenering utført som egeninnsats.
- Montert plattinger rundt på eiendommen. Tak på huset ble byttet av blikkenslager ca i 2002, egeninnsats.
- Hadde el-kontroll ca i 2020.
- Elektriker har byttet sikringsskap, hjemmelshaver har montert noen kontakter, lamper og div. ledninger. Noe er utført av Eli-te elektro.
- Byttet en del vann rør til PEX plast rør, gravd ned ny vann inntak og avløp, utført som egeninnsats.
- Pusset opp badet i 2006, utført som egeninnsats.

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
1.etasje	89			78		
Underetasje	46	37		34		
SUM BYGNING	135	37	0	112		
SUM BRA	172					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus		11				
Dobbel garasje og verksted		67				
SUM BYGNING		78				
SUM BRA	78					

BRA-i:

135m².

1.etasje: Entré, gang, bad 1, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, kontor og stue.

Underetasje: Gang med trapp, vaskekjeller, bod 1, bod 2 og kjellerstue.

BRA-e:

115m².

Underetasje med utvendig adkomst: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, innredet rom og bad 2.

Uthus.

Dobbel garasje med verkstedsdel.

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-standarden-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: 135m².

1.etasje: Entré, gang, bad 1, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, kontor og stue.

Underetasje: Gang med trapp, vaskekjeller, bod 1, bod 2 og kjellerstue.

BRA-e: 115m².

Underetasje med utvendig adkomst: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, innredet rom og bad 2.

Uthus.

Dobbel garasje og verksted.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 250m².

Uthus.

Dobbel garasje og verksted.

1.etasje: Entré, gang, bad 1, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, kontor og stue.

Underetasje: Gang med trapp, vaskekjeller, bod 1, bod 2 og kjellerstue.

Underetasje med utvendig adkomst: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, innredet rom og bad 2.

TBA: 112m².

1.etasje: Balkong, terrasse og terrasse med overbygg.

Underetasje: Markplating.

P-rom: 165m².

1.etasje: Entré, gang, bad 1, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, kontor og stue.

Underetasje: Gang med trapp, vaskekjeller og kjellerstue.

Underetasje med utvendig adkomst: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, innredet rom og bad 2.

S-rom: 7m².

Underetasje: Bod 1 og bod 2.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.37m

Målt takhøyde i underetasje fra 2.10m - 2.16m.

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

Det det er uvisst når rommene i underetasjen med utvendig adkomst (tilleggsdel) er ført opp eller om de er bruksgodkjente, derfor blir ett rom som brukes til soverom i dag ført opp som innredet rom i rapporten.

Hjemmelshaver opplyser at deler av underetasjen var opprinnelig en garasje som er gjort om til en stue i dag.

Det er ikke tilstrekkelig vindu med godkjent lysinnfall eller takhøyde på innredet rom i underetasjen. Rommet er derfor ikke godkjent som rom til varig opphold.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter 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 begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje og verksted: Dobbe garasje på 46m2 oppført i ca 1983 og tilbygg med verkstedsdel på 21m2 oppført i 2007. Garasjen har saltak tekket med metallplater fra 2007 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel. Hvorav innervegger i verkstedsdel er isolert. 2 stk elektriske leddporter.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

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

Noen fliser på gulvdekket i verkstedsdel er skadet og det er setningssprekker i betongdekke i garasjedel.

Det er skadede veggplater i verkstedsdel.

Men ellers fremstår garasjen i normalt grei stand.

Uthus på 11m2 oppført i 2008, uthus har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong og tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel. Malt ytterdør og malt port.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på uthus. TGIU

Det mangler takrenner rundt uthuset og det er noe fuktinntrenging i nedre del av ytterdør og porten.

Ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid.

Ellers fremstår uthus i normalt grei stand.

Lekehus er ikke oppmålt eller satt tilstandsgrad på. TGIU

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

25/04/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

Grunnmur i betongelementer fra byggeår med synlig knotteplast på enkelte sider av boligen.

Det er små settingsprekker på enkelte steder på grunnmur og noe løstsittende puss på baksiden av boligen. TG2

Drenering fra 2006.

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

Hjemmelshaver opplyser om at det ligger drenering rundt mesteparten av boligen som er utført som egeninnsats, men ikke under terrassen på fremsiden av boligen.

På befaringsdagen ble det fuksøkt noe forhøyde fuktverdier på støpt betongdekke i boder og vaskekjeller i underetasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det ikke ligger drenering på fremsiden av boligen. TG2

Ellers fremstår drenering i grei stand.

I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det beste fall tilstandsgrad TG2, da hjemmelshaver har utført dreneringen selv (egeninnsats).

Det anbefales spyling og rens av drensrør ved ett eierskifte.

Se også punkt 9.1 - 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 drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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



Ingen 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengtet er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt ny drenering rundt mesteparten av boligen, men ikke under terrassen på fremsiden av boligen. TG2

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

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 2023 antatt isolert etter nyere 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 ikke luftespalte under ytterkledning. TG2

Undersiden av vindusbrett står ubehandlet og på undersiden av ytterkledning, det er ett behov for behandling i nær fremtid. TG2

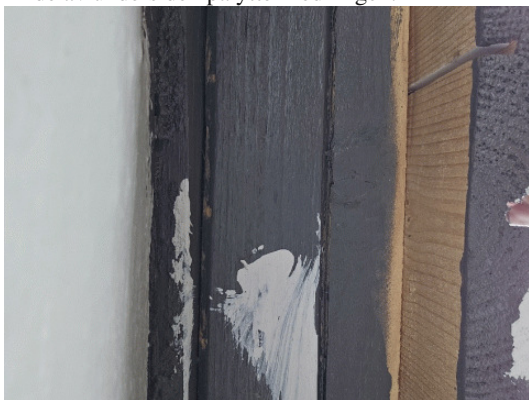
Ellers fremstår ytterkledning i god stand.

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

Bilde av undersiden på ytterkledningen.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør i 1.etasje og noen vinduer i underetasjen med PVC rammer, har 3-lags isoleringsglass produsert fra 2020 - 2023.

Ett vindu på soverom i 1.etasje med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass antatt produsert fra 1998.

Noen av vinduene i underetasjen er koblet vinduer med malte rammer og ett-lags glass antatt fra byggeår.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at noen vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vindu på soverom i 1.etasje og enkelte vinduer i underetasjen har behov for behandling i nær fremtid.

Det er ikke tilfredsstillende lysinnfall fra vindu i innredet rom i underetasjen.

Ytterdører med glattmalt overflate antatt produsert fra 2006.

Innvendige malte fyllingsdører antatt produsert fra 2006.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, dør inn til badene har fuktsveller på nedre del og det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør. TG2

Det er stedvis små merker på dørgerikter og foringer. TG2

Ellers fremstår dører i normalt grei stand.

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, takteking og skorstein over tak

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

Saltak tekket med metallplater fra 2002.
Befaring ble utført fra bakkeplan og på kaldtloft.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.
Yttertaket fremstår i normalt grei stand. TG1

Takrenner og nedløp i sort PVC antatt fra 2002.
Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.
Det anbefales å etablere overliggere fra takrenne til undersiden av taksteinen.
Det mangler takrenner på uthus og på overbygget terrasse. TG2 Det anbefales å montere takrenner i nær fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)

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

Yttertak tekket med metallplater fra 2002 og undertaket antatt fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og kaldtloft.

Det er noe fuktskjolder på undertaket og på skorstein, fuktskjolder antatt fra eldre dato.

Fuktskjolder kan komme av kondens, og det mangler noe utlufting på den ene gavlsiden. TG2

På befaringsdagen ble det fuktmålt på fuktskjolder hvor det ikke ble avdekket unormale verdier.

Det settes også tilstandgrad TG2, grunnet alder.

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak. TGIU

Det er fuktskjolder på skorsteinen på kaldtloft.

Deler av kjøkkeninnredning er montert direkte på brannmur i underetasjen.

Peisovn på stue i 1.etasje antatt fra 2006. TGIU

Det er sprekker i elementsteinen inne i peisovnen, ellers fremstår peisen i grei stand.

Vedovn og ildsted:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.

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



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst via tak/himlingsluke i kjøkken i 1.etasje.

Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2

Det er noe vepsebol på loftet. TG2

Det er kun utlufting på den ene gavelside, det anbefales å etablere veggventil på gavlvegg. TG2

Det settes også tilstandgrad TG2, grunnet alder.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

TBA:

Balkong på 10m² med adkomst via stue i 1.etasje oppført i støpt betong med fliser og trekkverk med rekkverkshøyde på 1 meter.

Det mangler ett panelbord på rekkverket og innersiden av rekkverket har behov for vask og behandling. TG2

Rekkverket gir noe etter grunnet at det er skrudd fast i gamle fester kun på en side. TG2

Noe avflassing av maling under balkongen, dette kommer av at tettesjiktet under fliser på balkongen ikke er tilstrekkelig tett. TG2

Terrasse på 42m² på fremsiden av boligen hvorav deler er overbygd på 34m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp, levegger og trekkverk med rekkverkshøyde på 94 cm. Det er også en tilhøreren Yakusi, hjemmelshaver opplyser om at Yakusien er av eldre dato og har passert mer enn sin forventet levetid. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet er 1 meter.

Det mangler håndrekk i trapp ned til gårds plass.

Rekkverk står ubehandlet og har ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Terrassen er mer eller mindre i vater og mangler tilstrekkelig fall fra yttervegg. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Markterrasse på 26m² med adkomst fra underetasjen på baksiden av boligen oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrassebord har mye tørrsprekker og noen terrassebord har vrid seg.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting fliselagt balkong/terrasse er 5 - 15 år.

Bilde av undersiden av balkongen.



7. Våtrom

7.1 Bad i 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2006 inneholder:

- Vegghengt dusj har ett-greps blandebatteri og svingbar glassdør.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantseksjon med malte fronter og skuffer.
- Vegghengt speilskap.
- WC med innebygd susterne.
- Mekanisk styrt ventilasjon.

Vegger og tak/himling fremstår i grei stand, men innredning har noe alderslitasje. TG2
 Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

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

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

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2006.

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

Det er noe grov myk fug (silikon) i dusjsonen og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.
 TG2

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



Membranen er fra 2006

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som eier har gjort selv. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (kontor) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 7 vekt-%. TG1

Det ble 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 gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

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



7.2 Bad i underetasje

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

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2006 inneholder:

- Dusjnisje med vegghegt dusj har ett-greps blandebatteri.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte fronter.
- WC på sokkel.
- Eklektisk baderomsvifte monter på vegg.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.

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

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

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

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke 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: Fliser med varmekabler fra 2006.

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

Det er noe glipper i myk fug (silikon) i dusjsonen, skade i 2 stk flis ved dusjsone og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som eier har gjort selv. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad, men det ble fuktsøkt bak synlige rørgjennomføring bak bad i gang hvor det ble fuktsøkt normale fuktverdier. TG1

Det ble 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 gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken i 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2006

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

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

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

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

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

Vegger: Malte plater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2020 hvorav noe kjøkkenskrog er fra eldre dato, inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut og mekanisk styring.

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. TG2

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men det er noe små skader på kjøkkeninnredning og enkelte skrog er fra eldre dato. TG2

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

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

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

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

8.2 Kjøkken i underetasje

TG 2 8.2 Kjøkken i underetasje

Vanninstallasjonen er fra 2006

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: Laminatgulv.

Kjøkken antatt fra 2015 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med koketopper, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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. TG2

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men det er ett lite hakk på kjøkkenfront og deler av kjøkkeninnredning er monter direkte på brannmur. TG2

Laminatgulv har stedvis knirk og bruksslitasje. TG2

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

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

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

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



9. Rom under terreng

9.1 Entre, gang, 2 stuer, innredet rom og 2 boder**TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Underetasjevegger: Malt trepanel, malte huntonitplater, fliser, malt betong og ubehandlet betong.

Underetasjetak/himlinger: Malt tak-ess plater og malt betong.

Det er ikke tilstrekkelig lysinnfall fra vindu på innredet rom.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand, men det er noe små merker på vegger som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

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

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

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

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Underetasjegulv: Ubehandlet betong, fliser, laminat og epoxy maling.

Det er stedvis knirk og noe av laminatgulvet mellom innredet rom og stue gir noe etter når man går på det. TG2

Det er setningssprekker i støpt betongdekke i boder og på stue. TG2

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

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

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

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



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble boret hull fra innredet rom i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 7 vekt-%. TG1

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet, hvor det avdekkes høye fuktverdier inne i boder og i vaskekjeller. TG2

Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn. Ytterligere undersøkelser må gjøre

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på bad i underetasjen og WC med innebygd sisterner på bad i 1.etasje.
- Sluk i vaskekjeller og på begge bad.
- Stoppekran plassert i vaskekjeller og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin i vaskekjeller og på bad i underetasjen.
- Utekran. TGIU

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

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i underetasjen og noe av røroppheng er fra eldre dato. TG2

Det mangler stakeluke på avløpsrør i underetasjen. TG2

Det er blitt benyttet silikon mellom avløpsrør under kjøkkeninnredning. TG2

Utekran er montert inne på stue i underetasjen.

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

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

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

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

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

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

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

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



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Bereideren er lekkasjesikret.

Innbygget varmtvannsbereder plassert på stue i underetasjen.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20år, derfor satt tilstandsgrad TG2.

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og i stue i underetasjen. Peisovn i stue i 1.etasje, varmepumpe på innredet rom i underetasje og på stue i 1.etasje. Panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe, peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Hjemmelshaver opplyser om at varmepumpe i stue 1.etasje har passert mer enn sin forventet levetid.

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

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

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, mekanisk ventilering på bad i 1.etasje, elektrisk avtrekk på bad og vaskekjeller i underetasjen. Kjøkkenventilator med avtrekk ut på begge kjøkken.

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

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

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

Generelt:

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

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av mekanisk anlegg er 15 -20 år

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ca 2020

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

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 ingen 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr 1. plassert på vegg på kontor i 1.etasje.

- Automatsikringer og skrusikringer.

Sikringsskap nr2 plassert på vegg i innredet rom i underetasjen.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæring på utført el-arbeider i boligen, hjemmelshaver opplyser at han har gjort mye av det elektriske i boligen selv og noe er utført av Eli-te elektro.

En stikkontakt ute på balkong, er ikke godkjent for utvendig bruk.

Det mangler forseglingssteip rundt samtlige spottekasser på loft.

Det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet på kaldtloft.

Det mangler kursfortegnelse i sikringsskap i underetasjen.

Det må utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

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, boligen er oppført i 1962 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Underetasjen er ikke bruksendret inn til kommunen.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke i trapp ned til underetasjen. Trappen er også noe bratte.

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

Det er ikke brannskille i etasjeskiller i tilleggsdelen i underetasjen. Hjemmelshaver opplyser om at det er montert dobbel gips på begge sider av vegg mellom tilleggsdel og hoveddel.

Hjemmelshavere opplyser om:

- Man kan klare å fange mus på noen vintere, maur lever naturlig i området.
- Garasjen i kjeller er omgjort til kjellerstue.
- Det ble ikke søkt da vi endret farge, byttet panel og vinduer på huset (fasadeendring).
- Radonmålinger ble målt til å være greie i 2007 (verdier 123456789)

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er små settingsprekker på enkelte steder på grunnmur og noe løstsittende puss på baksiden av boligen. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det ligger drenering rundt mesteparten av boligen som er utført som egeninnsats, men ikke under terrassen på fremsiden av boligen. På befaringsdagen ble det fuktsøkt noe forhøyde fuktverdier på støpt betongdekke i boder og vaskekjeller i underetasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det ikke ligger drenering på fremsiden av boligen. TG2 Ellers fremstår drenering i grei stand. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det beste fall tilstandsgrad TG2, da hjemmelshaver har utført dreneringen selv (egeninnsats). Det anbefales spyling og rens av drensrør ved ett eierskifte.
1.3	Terrengforhold
	Terreng er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt ny drenering rundt mesteparten av boligen, men ikke under terrassen på fremsiden av boligen. TG2
2.1	Yttervegger
	Det er ikke ikke luftespalte under ytterkledning. TG2 Undersiden av vindusbrett står ubehandlet og på undersiden av ytterkledning, det er ett behov for behandling i nær fremtid. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at noen vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vindu på soverom i 1.etasje og enkelte vinduer i underetasjen har behov for behandling i nær fremtid. Det er ikke tilfredsstillende lysinnfall fra vindu i innredet rom i underetasjen. dør inn til badene har fuktsveller på nedre del og det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør. TG2 Det er stedvis små merker på dørgerikter og foringer. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det anbefales å etablere overliggere fra takrenne til undersiden av taksteinen. Det mangler takrenner på uthus og på overbygget terrasse. TG2 Det anbefales å montere takrenner i nær fremtid.
4.2	Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)
	Det er noe fuktskjolder på undertaket og på skorstein, fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder kan komme av kondens, og det mangler noe utlufting på den ene gavlsiden. TG2 På befaringsdagen ble det fuktmålt på fuktskjolder hvor det ikke ble avdekket unormale verdier. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder. Det er fuktskjolder på skorsteinen på kaldtloft. Deler av kjøkkeninnredning er montert direkte på brannmur i underetasjen. Det er sprekker i elementsteinen inne i peisovnen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2 Det er noe vepsebol på loftet. TG2 Det er kun utlufting på den ene gavelside, det anbefales å etablere veggventil på gavlvegg. TG2 Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	Balkong: Det mangler ett panelbord på rekkverket og innersiden av rekkverket har behov for vask og behandling. TG2 Rekkverket gir noe etter grunnet at det er skrudd fast i gamle fester kun på en side. TG2 Noe avflassing av maling under balkongen, dette kommer av at tettesjiktet under fliser på balkongen ikke er tilstrekkelig tett. TG2 Terrasse: Hjemmelshaver opplyser om at Yakusien er av eldre dato og har passert mer enn sin forventet levetid. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet er 1 meter. Det mangler håndreker i trapp ned til gårds plass. Rekkverk står ubehandlet og har ett behov for vask å behandling i nær fremtid. TG2 Terrassen er mer eller mindre i vater og mangler tilstrekkelig fall fra yttervegg. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten. Markterrasse: Terrassebord har mye tørrsprekker og noen terrassebord har vrid seg.
7.1.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger og tak/himling fremstår i grei stand, men innredning har noe alderslitasje. TG2 Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.
7.1.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv men det er tilfredsstillende fall til sluk. Det er noe grov myk fug (silikon) i dusjonen og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.1.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
	Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som eier har gjort selv. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.
7.2.1	Bad i underetasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.
7.2.2	Bad i underetasje Overflate gulv
	Det er noe glipper i myk fug (silikon) i dusjonen, skade i 2 stk flis ved dusjone og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.2.3	Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
	Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som eier har gjort selv. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.
8.1	Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje
	Det er noe små skader på kjøkkeninnredning og enkelte skrog er fra eldre dato. TG2 Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2
8.2	Kjøkken i underetasje Kjøkken i underetasje
	Det er ett lite hakk på kjøkkenfront og deler av kjøkkeninnredning er monter direkte på brannmur. TG2
	Laminatgulv har stedvis knirk og bruksslitasje. TG2
9.1.1	Entre, gang, 2 stuer, innredet rom og 2 boder Veggenes og himlingens overflater
	Det er ikke tilstrekkelig lysinnfall fra vindu på innredet rom. Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand, men det er noe små merker på vegger som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
9.1.2	Entre, gang, 2 stuer, innredet rom og 2 boder Gulvets overflate
	Det er stedvis knirk og noe av laminatgulvet mellom innredet rom og stue gir noe etter når man går på det. TG2 Det er setningssprekker i støpt betongdekke i boder og på stue. TG2
9.1.3	Entre, gang, 2 stuer, innredet rom og 2 boder Fuktmåling og ventilasjon

	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet, hvor det avdekkes høye fuktverdier inne i boder og i vaskekjeller. TG2 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn. Ytterligere undersøkelser må gjøre
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) på kobberør i underetasjen og noe av røroppheng er fra eldre dato. TG2 Det mangler stakeluke på avløpsrør i underetasjen. TG2 Det er blitt benyttet silikon mellom avløpsrør under kjøkkeninnredning. TG2 Utekran er montert inne på stue i underetasjen.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20år, derfor satt tilstandsgrad TG2.
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel på begge bad. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel. Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250046	

Selger 1 navn
Jonny Waal

Gateadresse	
Skyttafaret 17	

Poststed	Postnr
HAGAN	1481

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: 1206250046

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Pusset opp badet i 2006

Arbeid utført av

Jonny Waal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Smøremembran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet en del vann rør til PEX plast rør, gravd ned ny vann inntak og avløp

Arbeid utført av

Jonny Waal

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstman målte noe kapilærsug i vaske kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Man kan klare å fange mus på noen vintere, maur lever naturlig i området

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vil tro man kan finne disse i sluk og i fuktige områder

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elektriker har byttet sikringsskap, Jonny har montert noen kontakter, lamper og div. ledninger

Arbeid utført av

Jonny Waal og Eli-te elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi hadde el.kontroll ca i 2020

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette ble utført av Jonny som da jobbet med det.

- 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

Montert plattinger rundt på eiendommen. Tak på huset ble byttet av blikkenslager ca i 2002

Arbeid utført av

Jonny Waal

- 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

Beskrivelse

Garasjen i kjeller er omgjort til kjeller stue

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble ikke søkt da vi endret farge, byttet panel og vinduer på huset

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Verdiene ble målt til å være greie

- 21.1 Radonmåling

Ar

2007

Verdi

123456789

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206250046

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.

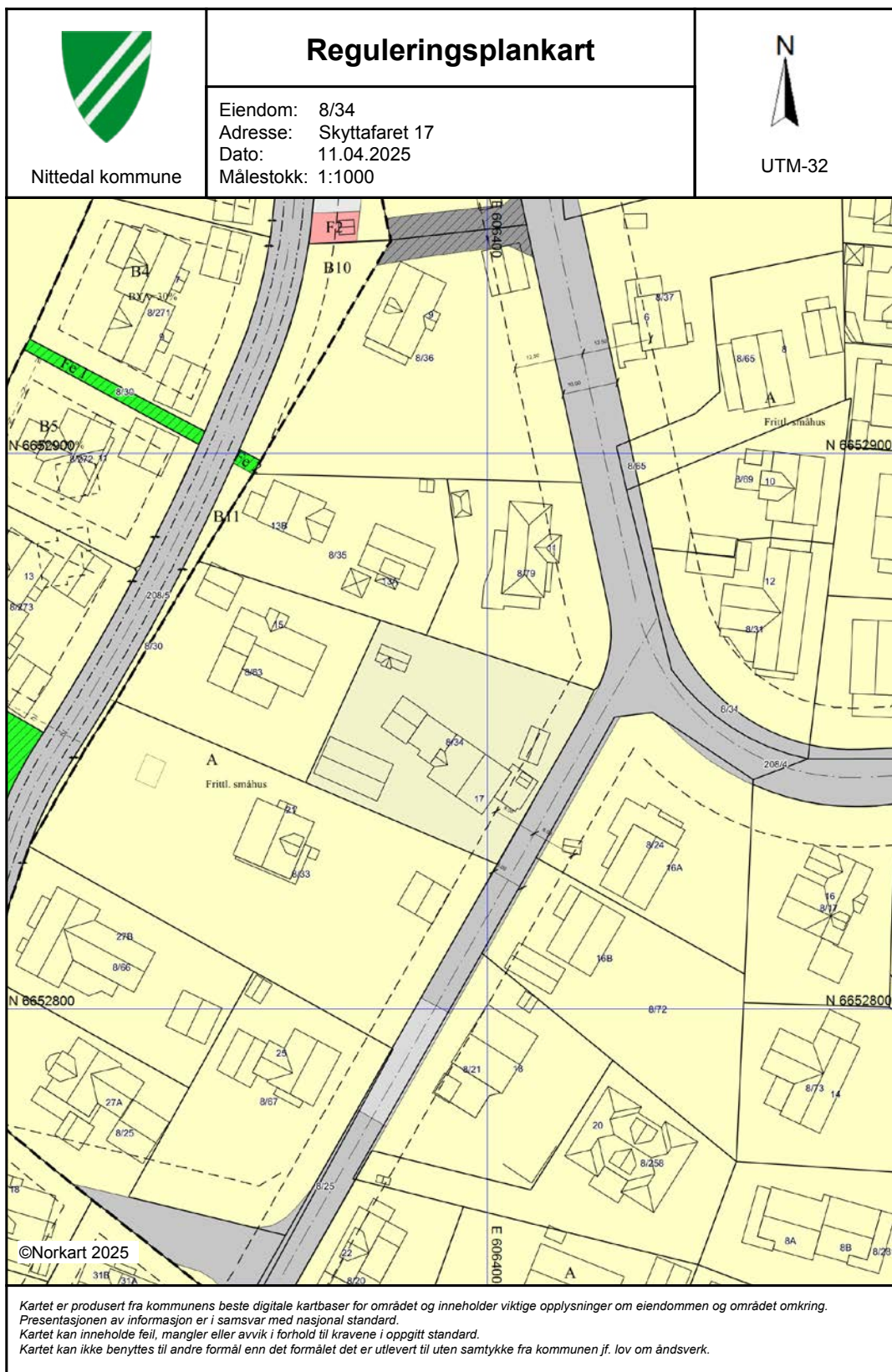
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

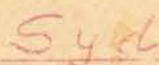
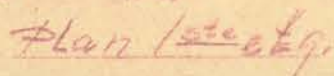
Document reference: 1206250046

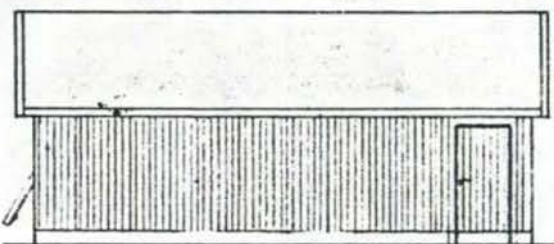
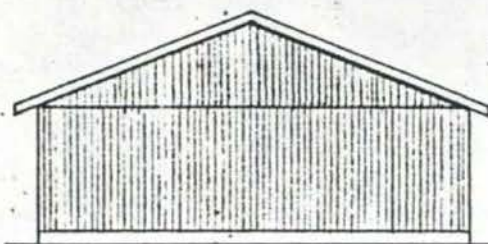
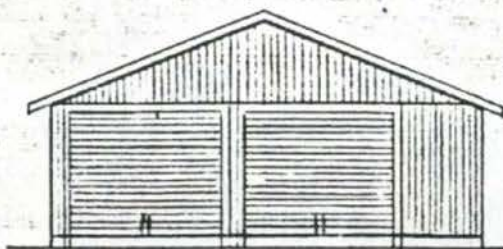
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonny waal	1c99fb896eb43794a963c61 072f9ec7f7d9d439d	25.04.2025 19:34:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1206250046

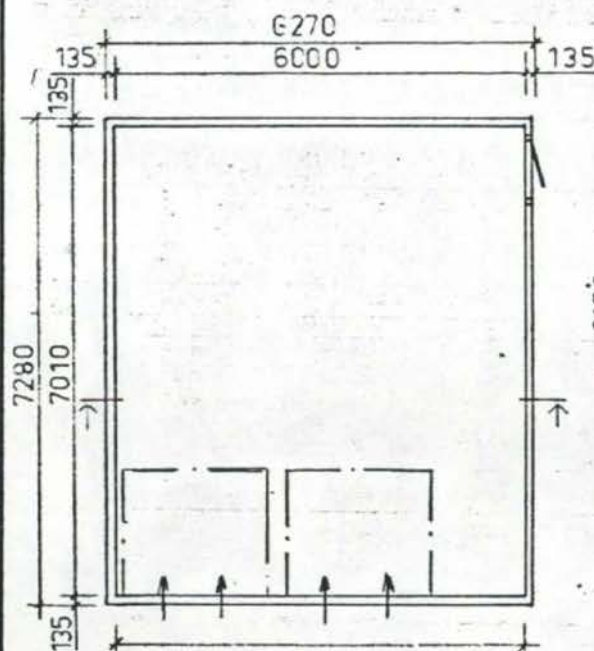
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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





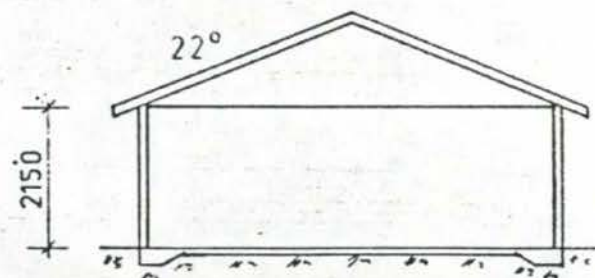


FASADER



PLAN

NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
603164 28.10.83
ARKIV.....S.BEH.....



SEKTION

PLATENS (FUNDAMENTETS)
YTERHÅL ER 716 X 615 CM.
SE EGEN TEJNING/BESKRIVELSE.

REG.	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN	DATUM
------	-----	----------------------	------	-------

Mellby
INDUSTRI AB

Stora Mellby
46600 SOLLEBRUNN
Tel. 0322/41230

RTAD KONSTRUERAD AV ES	GRANSKAD AV	ARBETSNUMMER 3612
---------------------------	-------------	----------------------

STORA MELLBY DEN 63 09 29

Patrik Johansson

SKYTTFARET 17 LI

GNR. 8, BNR. 34, NITTEDAL KOMMUNE.

MELLBY-GARAGE TYP 60x72 MS 22°
PLAN FASADER SEKTION

SKALA 1:100

KOD TYP POS

RITINGSNUMMER

REG

M4 - 2224

TJNAB 1/1984

Nabolagsprofil

Skyttafare 17 - Nabolaget Skytta - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Seterhaugen Linje 396, 397	6 min 0.6 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	14 min 9.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 17.4 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Ulverud skole (1-7 kl.) 394 elever, 18 klasser	16 min 1.5 km
Slattum skole (1-7 kl.) 364 elever, 18 klasser	5 min 2.4 km
Li skole (8-10 kl.) 451 elever, 22 klasser	6 min 2.5 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	10 min 7.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	18 min 10.3 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Hagan	12 min
Skytta - Nittedal kommune	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

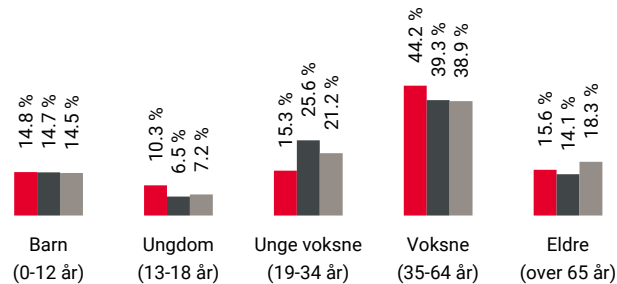
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skytta	2 037	777
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fortet naturbarnehage Fredriksen (2-5 år) 22 barn	6 min 0.5 km
Skytta barnehage (0-5 år) 69 barn	11 min 1 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 år) 82 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Hagan	12 min
Coop Mega Hagan Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

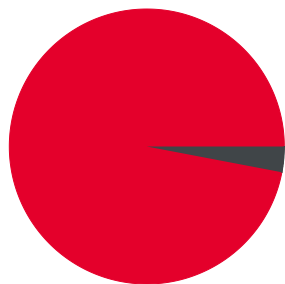
⚽ Skyttamyra flerbruksflate 9 min
Ballspill 0.8 km

⚽ Heggeveien ballplass 11 min
Ballspill 1 km

🚴 Myrens Treningssenter Mosenteret 10 min

🚴 Svinglenn Nittedal 10 min

Boligmasse



■ 97% enebolig
■ 3% annet

«Flotte naboer, trygt, nærhet til skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Hagansenteret

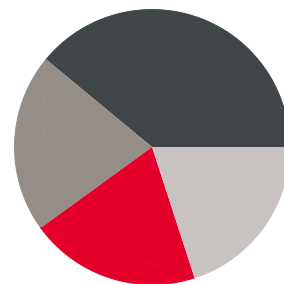
13 min



Apotek 1 Hagan

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 20% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



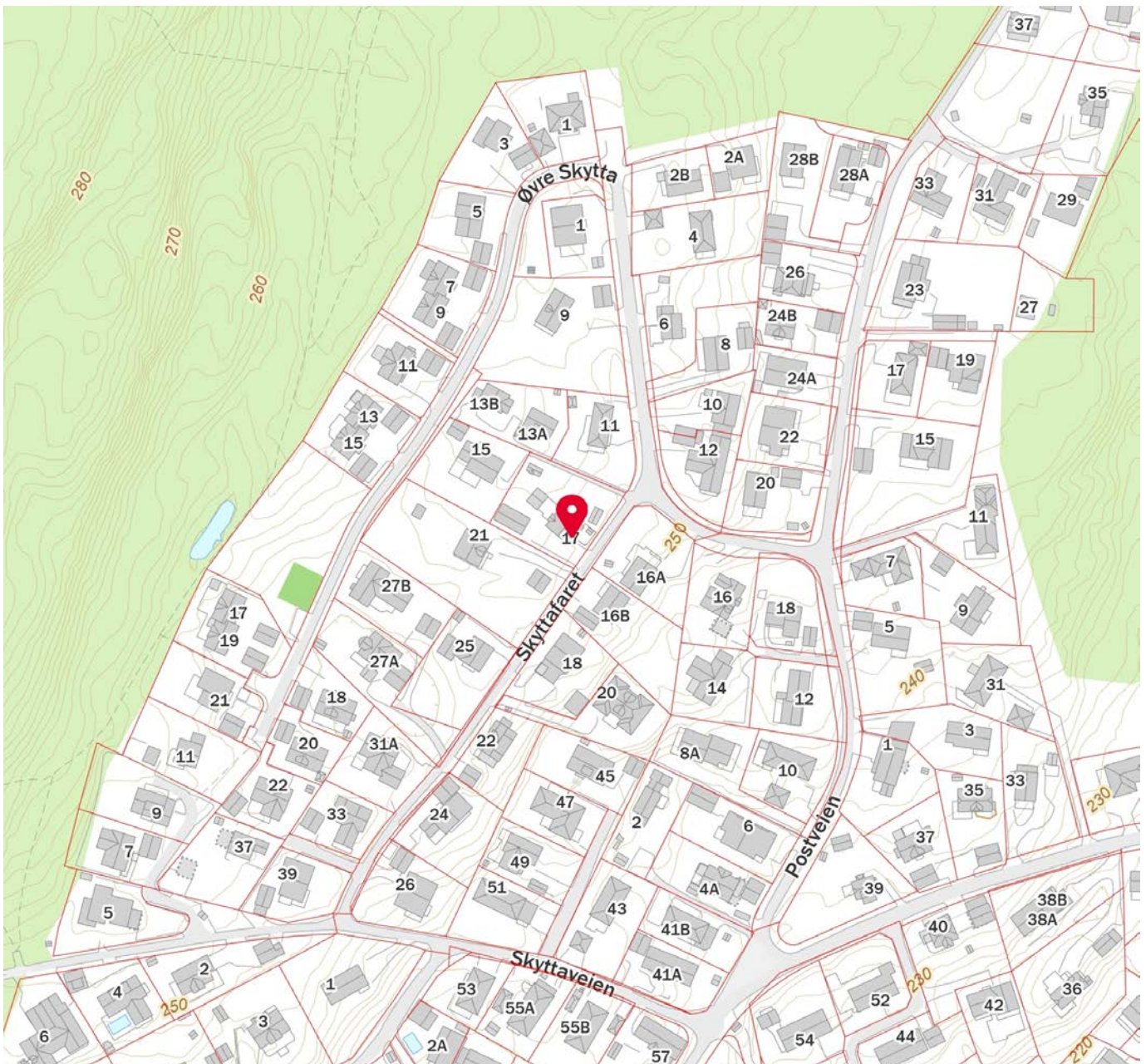
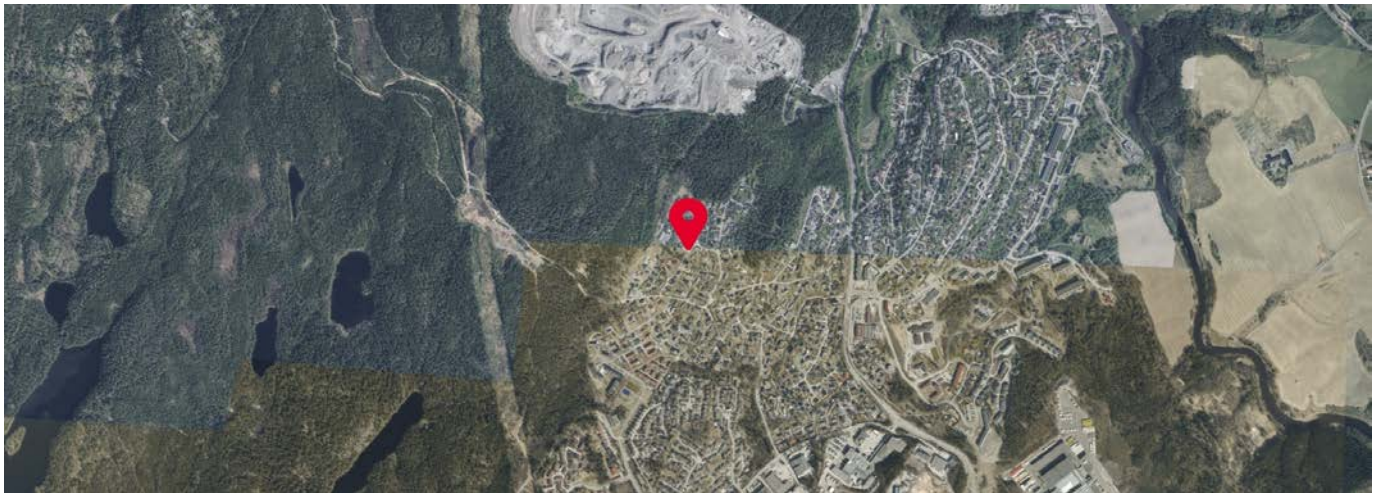
0%

47%

■ Skytta
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skyttafaret 17
1481 HAGAN

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre