

aktiv.



Nordlivegen 24, 2070 RÅHOLT

**Sjarmerende enebolig med sentral
og familievennlig beliggenhet |
Nydelig hage | Garasje | Kort til
skole, bhg, tog**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt.

TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 100,-
Total ink omk.: Kr 4 050 100,-
Selger: Mirsaeed Hosseinypanah
Soumeehsaraei
Bjørk-Guinevere Kinsella

Eide

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 162/191 kvm
Tomtstr.: 731.5 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 94, bnr. 140
Oppdragsnr.: 1206250152

Sjarmerende enebolig - Sentral, familievennlig, fantastiske solforhold.

Velkommen til en innholdsrik og romslig enebolig over to etasjer samt kjeller. En bolig med planløsning som passer perfekt for familieliv. I hovedetasjen finner du en koselig stue med peis, kjøkken, entré, gang og bod. I andre etasje ligger fire soverom samlet sammen med et bad. Kjelleren byr på et funksjonelt vaskerom med dusj og rikelig med lagringsplass.

Ute kan du nyte en trivelig hage, solrik terrasse og masse lekeplass - ideelt for både små og store. Parkering er løst med en dobbeltgarasje.

Eiendommen har en attraktiv plassering i et etablert og populært nabolag midt på Råholt. Området er svært barnevennlig med kort og trygg gangvei til både barneskole og barnehage. Du har også enkel tilgang til kollektivtransport via buss og Eidsvoll Verk togstasjon som ligger like i nærheten.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	76
Energiattest	81
Nabolagsprofil	93
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 191 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 55 m² Vaskerom, gang, bod.1, bod.2 og jordkjeller.

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entre, gang, stue, kjøkken og bod.

BRA-e: 29 m²

2. etasje

BRA-i: 47 m² Gang, sov.1, sov.2, sov.3, bad og kontor.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romhøyder:

Underetasje: Vaskerom 1,99m, gang 2m, bod.1 2,04m, bod.2 2m, jordkjeller 1,99m.

1.etasje: Entre 2,23m, gang 2,4m, stue 2,36m, kjøkken 2,38m og bod 2,24m.

2.etasje: Gang 2,35m, sov.1 0,95-2,32m, sov.2 0,96-2,31m, sov.3 0,96-2,35m, bad 0,96-2,31m og kontor 0,96-2,32m

2.etasje har deler av arealer som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 47m² + AHL 7m² = GUA 54m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

731.5 m²

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Råholt, med nærhet til både natur og bymessige fasiliteter. Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen – blant annet kjøpesenter, treningssentre, dagligvarebutikker, spisesteder, svømmehall og idrettsanlegg. Området har gode kollektivforbindelser, både med buss og tog.

Skaubanen ligger like i nærheten og byr på flotte turmuligheter året rundt. Om vinteren forvandles området til en populær akebakke som er godt kjent blant både små og store.

Det er under 10 minutters gange til nærmeste bussholdeplass hvor bussen tar fem minutter til Eidsvoll Verk stasjon. Herfra bringer toget deg til Gardermoen på cirka fem minutter og Oslo S på rundt en halvtime. For bilpendlere er adkomsten til E6 svært enkel, noe som gjør området godt egnet for pendlere.

Det finnes også flere hyggelige badeplasser i nærområdet, blant annet langs Andelva og ved Hurdalsjøen. Begge steder byr i tillegg på gode muligheter for fiske og båtliv.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er oppført i henhold til eldre byggetekniske forskrifter. Støpt plate til grunn, med grunnmur av betongblokker eller lignende.

Yttervegger er utvendig kledd med stående trepanel. Taket er saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein. Pult tak over terrasse tekket med blekkplater.

Bygningens yttervegger er ikke åpnet i forbindelse med denne undersøkelsen, og det foreligger verken dokumentasjon eller sikker kunnskap om det eksisterer isolasjon, hvilken type eller mengde isolasjon som er benyttet. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold

knyttet til isolasjon i ytterveggene. Ønskes nærmere avklaring, må ytterligere undersøkelser utføres.

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3 Terrengforhold

Terrengget er tilnærmet flatt rundt boligen.

Det anbefales å etablere drenerør system rundt tomannsboligen for å samle og lede bort overflatevann fra tak, terrasser til eventuell drenskum o.l.

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

3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer i 1.etasje og 2.etasje med 2-lags og 3-lags glass og ramme av tre, produsert i starten av 1980 tallet (1980- 1982). Vinduer i underetasje fra ukjent eldre år, trolig fra byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene var ikke mulig å åpne på befaringsdagen. Det registreres alder og bruks/værslitasje. av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder. Forventet levetid vurderes passert.

Vinduer i underetasje har råteskader utvendig i karm, påvist punkterte glass og forventet levetid vurderes passert.

Tiltak må foretas.

Det ble ikke registrert punkterte glass i 1.etasje og 2.etasje av vinduer på befaringsdagen.

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

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2003. Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Kan med fordel justeres for jevnt trykk på pakning. Passert over halvparten av sin forventede levetid.

Bemerk beslag under terskel er løsnet og står disponibel for fuktinntrengning.

Terrassedør av tre med 2-lags glass, produsert i 1982.

Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning.

Bemerk beslag under terskel er løsnet og står disponibel for fuktinntrengning.

Forventet levetid vurderes passert.

Profilerte og slette innvendige dører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen.

Enkelte av dørene kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm. Optimal funksjonalitet kan være begrenset grunnet alder. Fremstår med alder og bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak og pulttak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og inspisert fra åpning luke himling 2.etasje, fra gardintrapp, grunnet manglende tilstrekkelig tilkomst og det ligger løse gulvbord på loft som vurderes uforsvarlig å gå på. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble avdekket nedbøyninger på en side av takkonstruksjon og pulttak over terrasse, registreres fuktskjolder ved skorstein. Ytterligere undersøkelser må foretas. Forøvrig ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved konstruksjonen, fra luke.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra ukjent eldre år.

Nedløpsrør er tilkoblet dreneringsrør som ligger oppå plenen med hensikt til å føre takvann vekk fra konstruksjonen.

Pulttak over terrasse fremstår med vesentlig svai.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Taket er tekket med betongtakstein og fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje i betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser på tak. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det registreres snøfanger kun på deler av tak. Det savnes snøfanger på resterende deler av tak, som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Taktekking på pulttak over terrasse med blekkplater, fremstår med vesentlig slitasje.

Taktekking og undertak har passert store deler av sin forventede levetid.

TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes, alder og værslitasje på betongtakstein, manglende snøfangere, vesentlig svai og slitasje på taktekking over terrasse.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldtloft skjer via luke i himlingen. Grunnet begrenset tilgjengelighet (kun inspisert fra gardintrapp) er loftet kun ytterst begrenset inspisert. Det er stedvis registrert misfarging og soppdannelser på undersiden av undertaket, med både mørke og lyse partier som kan indikere fuktpåvirkning. Det ble også observert spor etter mus, noe som tyder på mulig skadedyraktivitet.

Basert på funnene anbefales en grundigere undersøkelse for å avdekke årsak, omfang og eventuelle tiltak knyttet til fukt, ventilasjon og skadedyr.

7.1.1 Bad 2.etasje Overflate vegger og himling

Slette malte vegger med malt trepanel i himling og skråtak.

Innredning med slette fronter, heldekkende benkeplate med to nedsenkede servanter og 1-greps blandebatteri.

- Avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Gulvmontert toalett

- Blandebatteri på vegg med 2-greps blandebatteri

Baderommet benyttes idag som toalettrom. Det er utført endringer på baderommet ut ifra hva rommet opprinnelig er tiltenkt. Det ser ut for at badekar er fjernet for å frigjøre

plass til dobbel servant. TG2 vurderes grunnet alder og bruksslitasje.

7.1.2 Bad 2.etasje Overflate gulv

Malt vinylbelegg.

Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Vinylbelegget er malt i 2023, ifølge hjemmelshaver.

Det registreres knirk på gulv, ingen fall på gulv mot sluk.

7.1.3 Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk av plast.

Viktig å merke seg at vinylbelegg og baderomsplater som membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy i hull tilstøtende vegg til våtrom, det registreres normale fuktverdier. Det er utført fuktsøk av overflater vinylbelegg i nærheten av vanninstallasjoner og sluk i gulv, det ble målt normale fuktverdier på befaringdag. Materialer i våtrom og spesielt i våtsone som kan påvirkes av fuktighet, må være beskyttet av et vanntett sjikt.

Taket og skråtaket er kun malt trepanel.

Våtrommet må oppgraderes i sin helhet.

7.2.1 Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling

Ubehandlet trepanel på vegger og himling.

- Vaskemaskin
- Varmtvannsbereder (se punkt 10.2)
- Servantskap med heldekkende benkeplate og 1-greps blandebatteri.
- Dusjkabinett

Overflater fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Hjemmelshaver opplyser at vask og toalett er installert/utsiftet i 2023.

7.2.2 Vaskerom underetasje Overflate gulv

Vinylbelegg fra ukjent år.

Fremstår med alder og bruksslitasje.

På befaringsdagen ble det utført fuktsøk av overflater på gulv, der det indikeres forhøyede fuktverdier. Ytterligere undersøkelser må foretas.

8.1 Kjøkken Kjøkken

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Komfyr m/kokeplate og avtrekk over. Oppvaskmaskin og kjøleskap.

Avtrekk er funksjonstestet og vurderes tilfredsstillende.

På befaringsdagen ble det utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier. Det bemerkes knirk i gulv forekommer.

Innredningen fremstår i normalt stand, med alder og bruksslitasje i betraktning. Det ble avdekket slitasje av betyding, fuktskader på innredning og benkeplate.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Bemerkes drypplekkasje av blandedbatteri ved åpen kran.

Hjemmelshaver opplyser at det er installert oppvaskmaskin i 2023 hvor det også er installert lekkasjesikring i form av elektronisk waterstop funksjon under benk.

Ingen komfyrvakt ved kokeplate. Dette er heller ikke et krav på oppføringstidspunktet men anbefales likevel montert. Krav til komfyrvakt ble innført med TEK 10.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder, fuktskader på innredning samt benkeplate og bruksslitasje.

9.1.1 Rom under terreng Veggenes og himlingens overflater

Vegger bestående av: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel, betongblokker, tegl og malt pussede flater

Tak/himling: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel

Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Saltutslag og fuktmerker på yttervegger forekommer.

9.1.2 Rom under terreng Gulvets overflate

Gulv: Malt betong, ubehandlet betong, vinylbelegg og sand/jord.

Skjoldete, ujevne overflater forekommer. Saltutslag og fuktmerker registreres stedvis.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Vannrør i metall og kobber. Stedvis malte kobberør.

Gulvstående WC på bad.

Gulvstående WC på vaskerom.

Sluk i gulv på bad.

Sluk i gulv vaskerom.

Stoppekran plassert i bod underetasjen. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det registreres irr på flere overganger av synlige vannrør.

Enkelte synlige vannrør som er frakoblet.

Registreres kondens og enkelte avdrypp fra vannrør like ved hovedstoppekran.

Enkelte nye vannrør. Blant annet på kjøkken og ved varmtvannsbereder. TG1.

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

Basert på alder, anbefales en nærmere gjennomgang med fagkyndig rørlegger i sin helhet da deler av vannrør og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid nærmer vurderes passert, bygningsdel må overvåkes og ytterligere undersøkelser må foretas.

10.2 Varmtvannsbereder

Høiax varmtvannsbereder på 200L plassert i vaskerom rom under terreng.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert. Varmtvannsbereder er plassert i rom med

sluk og vinylbelegg, uten oppkant mot vegg. Det vil derfor være risiko for ytterligere skade ved eventuell lekkasje.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Av fremlagt faktura fremkommer at varmtvannsbereder er flyttet, det vurderes at kravet om fast tilkobling av bereder trer inn. Tilkoblet vanlig stikk kontakt.

Berederen har passert over halvparten av sin forventede levetid.

10.5 Ventilasjon

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg i de respektive etasjer samt ventiler i vinduer i både 1. og 2. etasje. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk til det fri. (Gjennomføring er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må foretas.)

Det er naturlig avtrekk fra bad og vaskerom.

Denne løsningen vurderes som mindre tilfredsstillende, særlig med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år. For å opprettholde et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader, må tiltak med avtrekk utføres på bad og vaskerom.

Registreres tilfredsstillende tilluft til bad under dørbled.

Det savnes tilfredsstillende tilluft til vaskerom under dørbled.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn

og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.

Avtrekk over platetopp på kjøkken er av eldre dato og vurderes å ha passert sin forventede levetid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

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

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 der det noen ganger kan finnes marin leire.

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

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

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

Grunnmur er inspisert kun deler av boligen som er tilgjengelig visuelt på befaringssdag. Stedvis riss og/eller sprekker på grunnmur forekommer.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen synlig knotteplast rundt grunnmur. Ingen tegn til utvendig fuktsikring/drenering, dersom det eksisterer vurderes det i sin helhet som passert sin forventede levetid. Ved eventuell kapillærsug fra grunn må ytterligere undersøkelser foretas. Det er påvist forhøyede fuktverdier i svill yttervegg underetasje og forhøyede fuktverdier ved søk av overflater gulv og nedre del av vegger i underetasje. Tiltak må foretas.

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

2.1 Yttervegger

Utvendig kledning av stående trepanel fra byggeår. Konstruksjon sannsynligvis oppført etter eldre byggemetoder.

På befaringsdagen ble det inspisert fra bakkeplan. Ukjent tilstedeværelse av isolasjon og eventuell mengde isolasjon. Det bemerkes opptil flere råteskadede panelbord, betydelige oppsprekninger av skjøter og underkant kledning. Manglende lufting og musebånd i underkant av kledning. Fare for følgeskader inn i bygget. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon.

For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendig kledning vurderes å ha passert sin forventede levetid.

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse entre inklusiv trapp på 5m².

Terrasse med adkomst fra stue og tilkomst utenifra på 21m².

Bjelkelag og terrassebord i tre. Bemerket svikt i fundamentering, dette er betydelig merkbart ved gange begge terrasser. Vesentlige tørkesprekker. Avflassing av overflatebehandling. Påbegynnende råteskader av terrassebord, bjelkelag, bæring i trekonstruksjoner, rekkverk og håndrekke. Terrasser plassert 50cm eller mer over omkringliggende terreng er det krav til rekkverk på 1m. Tiltak må foretas.

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

7.2.3 Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk er ikke inspisert da dusjkabinett ikke var trukket frem på befaringsdag og sto

plassert over sluk. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Viktig å merke seg at vinylbelegg som membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy i hull som er boret fra forrige takstmann, det registreres forhøyede fuktverdier på befaringsdag. (Se ytterligere informasjon under punkt 9.1.3.)

Materialer i våtrom og spesielt i våtsone som kan påvirkes av fuktighet, må være beskyttet av et vanntett sjikt.

Vegger og tak bestående av ubehandlet trepanel.

Vaskerommet, som benyttes som bad på befaringsdag må oppgraderes i sin helhet for å tåle dagens bruk og fuktproduksjon.

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

9.1.3 Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon

På befaringsdagen ble det fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy i hull yttervegg vaskerom, boret fra forrige takstmann. Der det registreres forhøyede fuktverdier.

Det er i tillegg utført fuktsøk av overflater med stikkprøve prinsippet generelt i rom under terreng, med fokus på gulv og nedre del av yttervegger. Det bemerkes at det har vært en lengre generelt tørr periode og at fuktsøk av overflater gir et øyeblikksbilde. I perioder med mye nedbør kan dette endre seg. Det registreres også at det er benyttet dampsperre i yttervegger rom under terreng. Rom under terreng er en risikokonstruksjon i seg selv og Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampsperre i vegg anbefales ikke under noen omstendigheter når vegg er under terreng, helt eller delvis".

Kilde: <https://www.byggforsk.no/nyheter/2/>

fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560

Punktet vil derfor gis TG3 og dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 7.2 i denne rapporten. Tiltak må foretas. Ved eventuell kapillærsug fra grunn, må ytterligere undersøkelser foretas.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Det er allerede hensyntatt sjablonmessig anslag for drenering og sikring mot vann og fuktighet rundt utvendig og for vaskerom i underetasje.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. I følge takstmann er det målt fukt i våtrom i kjelleretasje.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Plugget og koblet servant 2.etg. Koblet servant og montert WC i kjeller.

Replassering varmtvannsbereder. Nytt røropplegg dusj, servant og vaskemaskin kjeller.

Deleuttak/retur.

Arbeid utført av: Eidsvoll Rør AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei

Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Ja

Beskrivelse: Ved kjøp av hus i 2023 var det fukt i kjeller hvor utvendig nedløpsrør fra tak gikk ned mot bakken. Etter at vi førte nedløpsvann bort fra huset, har det i stor grad tørket opp. Enkelte saltutslag i stor kjellerbod.

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

Ja

Beskrivelse: I følge takstmann er det registrert fuktskjolder ved skorstein.

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

Ja

Beskrivelse: I følge takstmann er det enkelte sprekker i utvendig grunnmur.

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

Ja

Beskrivelse: Vi har ikke registrert mus, men i følge takstmann fant han spor av mus på råloft. Vi har ikke observert maur inne i huset, men vi har observert maurtue på trestubbe i hjørne av eiendommen.

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: Installert varmepumpe av tidligere eier i 2021. Eier/ufaglært har installert to taklamper og stikkontakt til oppvaskmaskin.

Arbeid utført av: ELEKTRIKER BEKKEVOLD AS

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Se taktsrapport datert 23. juli 2025.

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

Ja

Beskrivelse: Det er av tidligere eier hengt opp en parafintank i trappenedgang til kjeller. Tanken er fjernet, men røret er ikke fjernet.

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

Fremtid

Polisenummer

29249750

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet med kombiovn i 1.etasje (forøvrig tildels demontert på befaringsdag) og vedovn i underetasje, luft til luft varmepumpe, varmeovn og panelovner.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 21 089

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, 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

Eiendomsskatt

Kr 4 548

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4548,-. 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 702 255

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 809 021

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 94, bruksnummer 140 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/94/140:

22.02.1954 - Dokumentnr: 542 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Meglers kommentar: Eier er ansvarlig for å sette opp gjerde mot vei.

22.11.1991 - Dokumentnr: 8554 - Erklæring/avtale

Fri grunn til anl. av kommunal veg.

28.03.1994 - Dokumentnr: 2839 - Erklæring/avtale
Vedtagelse av kommunens betingelser for å bygge nærmere
off.vann/kloakkledn. enn reglene tilsier.

12.01.1954 - Dokumentnr: 111 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3240 Gnr:94 Bnr:64
Hovedbruket 94/71 er sammenføyd med 94/64

13.07.1979 - Dokumentnr: 6255 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:94 Bnr:323

01.01.2020 - Dokumentnr: 830714 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:94 Bnr:140

01.01.2024 - Dokumentnr: 252942 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:94 Bnr:140

22.02.1954 - Dokumentnr: 538 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:94 Bnr:64
I følge dbnr. 538-542/1954.
Overført fra gnr 94 bnr 71

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak. Det foreligger en godkjent byggeanmeldelse.

Det foreligger ferdigattest for garasje.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst fra en kommunal veg.

Regulerings- og arealplaner

Delareal 2 m

Formål Kjørevei

Delareal 726 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn Felt G

Delareal 3 m

Formål Gang-/sykkelvei

Området er i hovedsak regulert til frittliggende boligbebyggelse

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

100 100 (Omkostninger totalt)

116 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 066 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 068 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt et vederlag kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver 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 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

31.07.2025











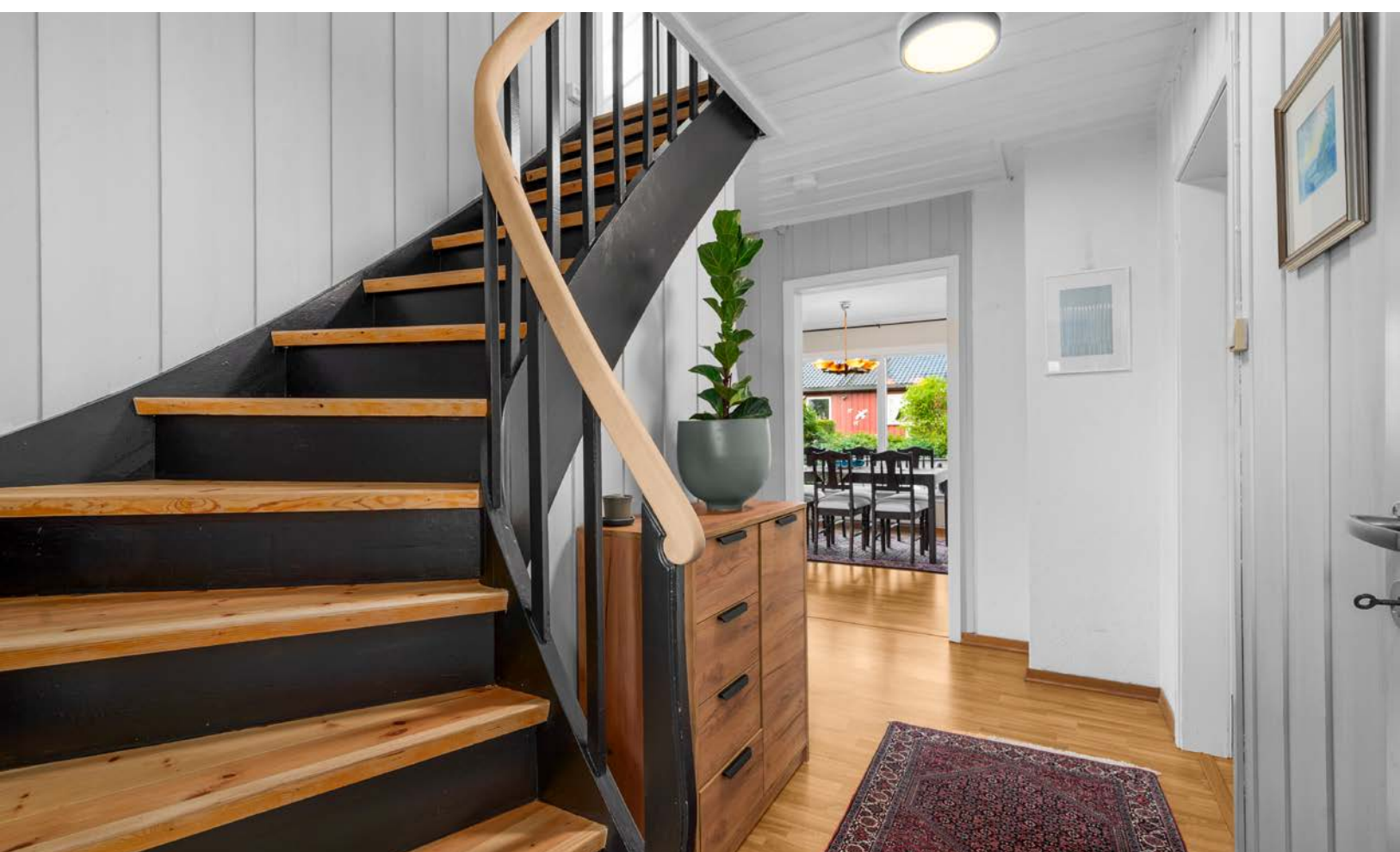




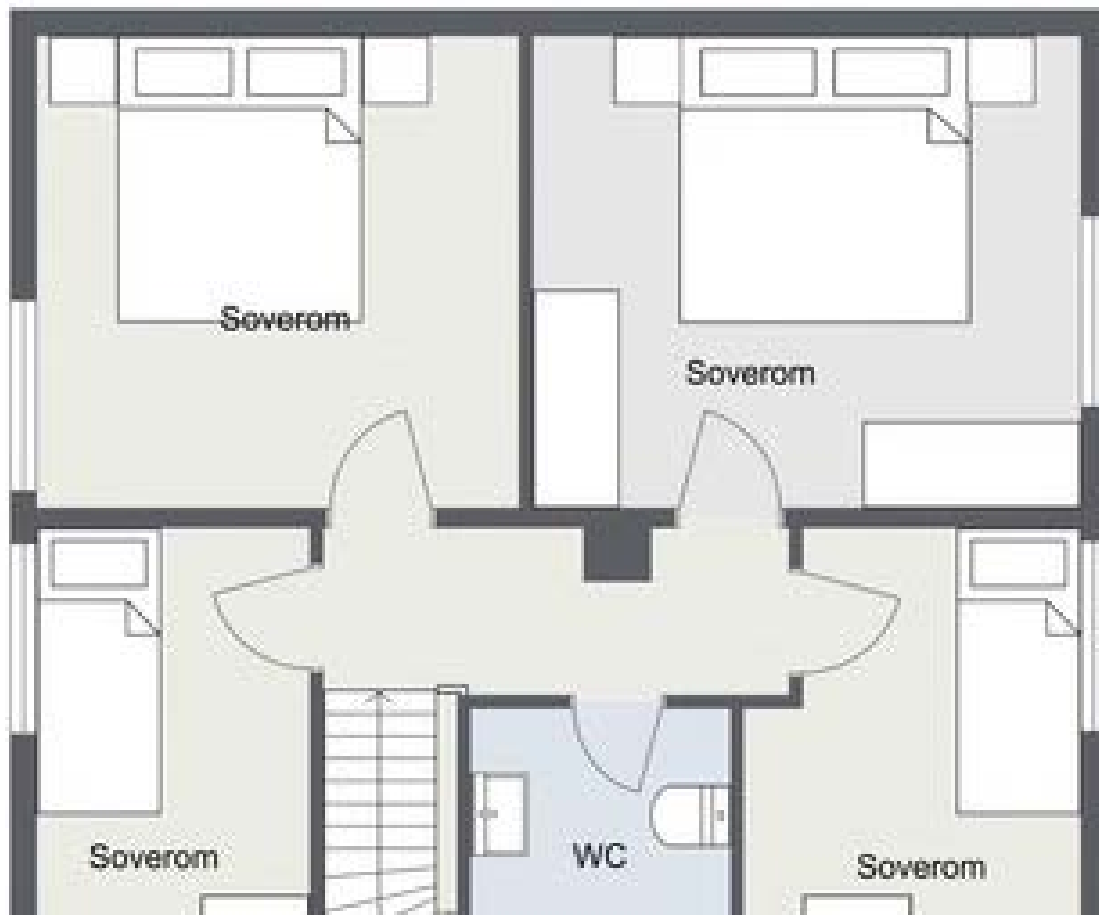


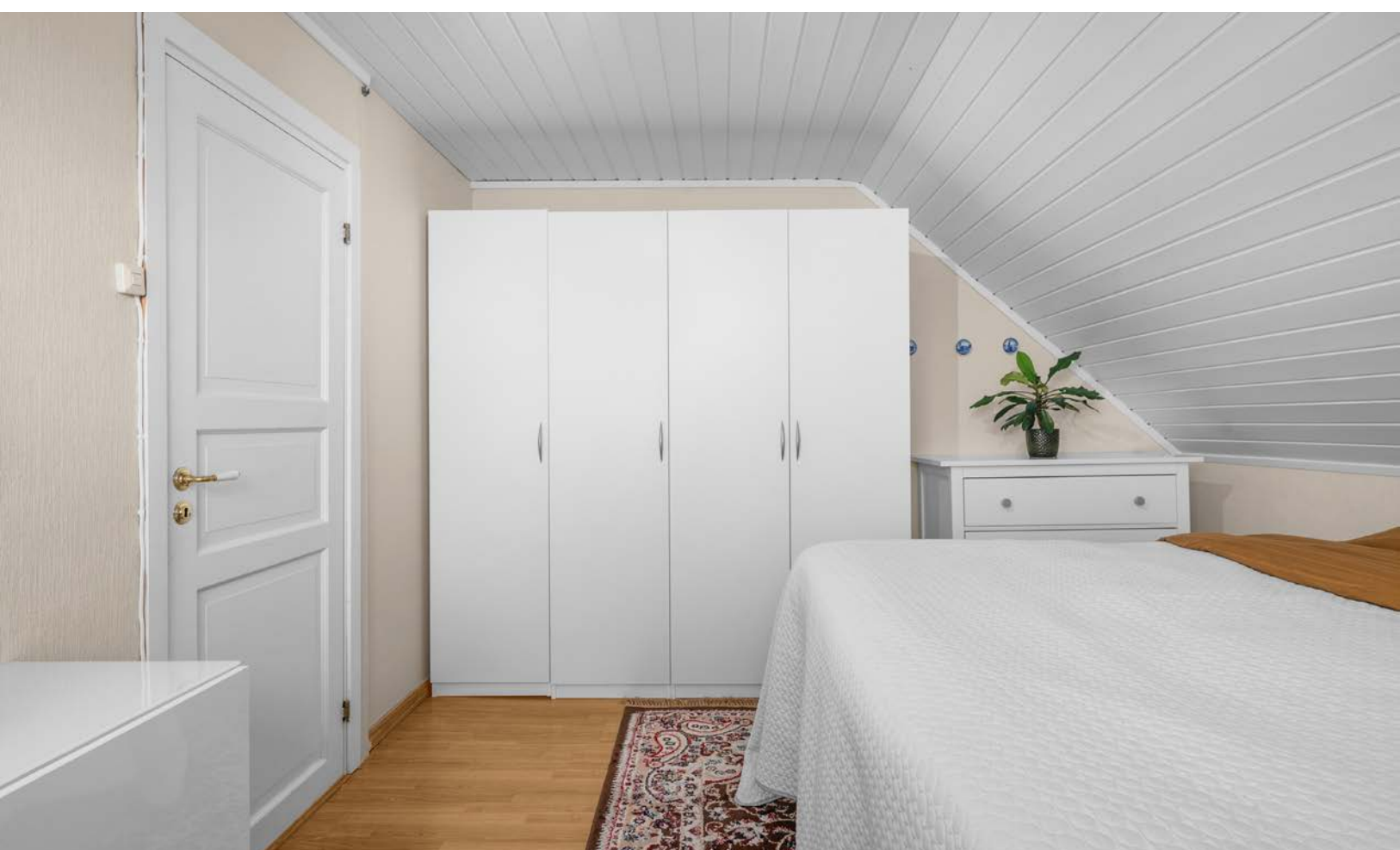




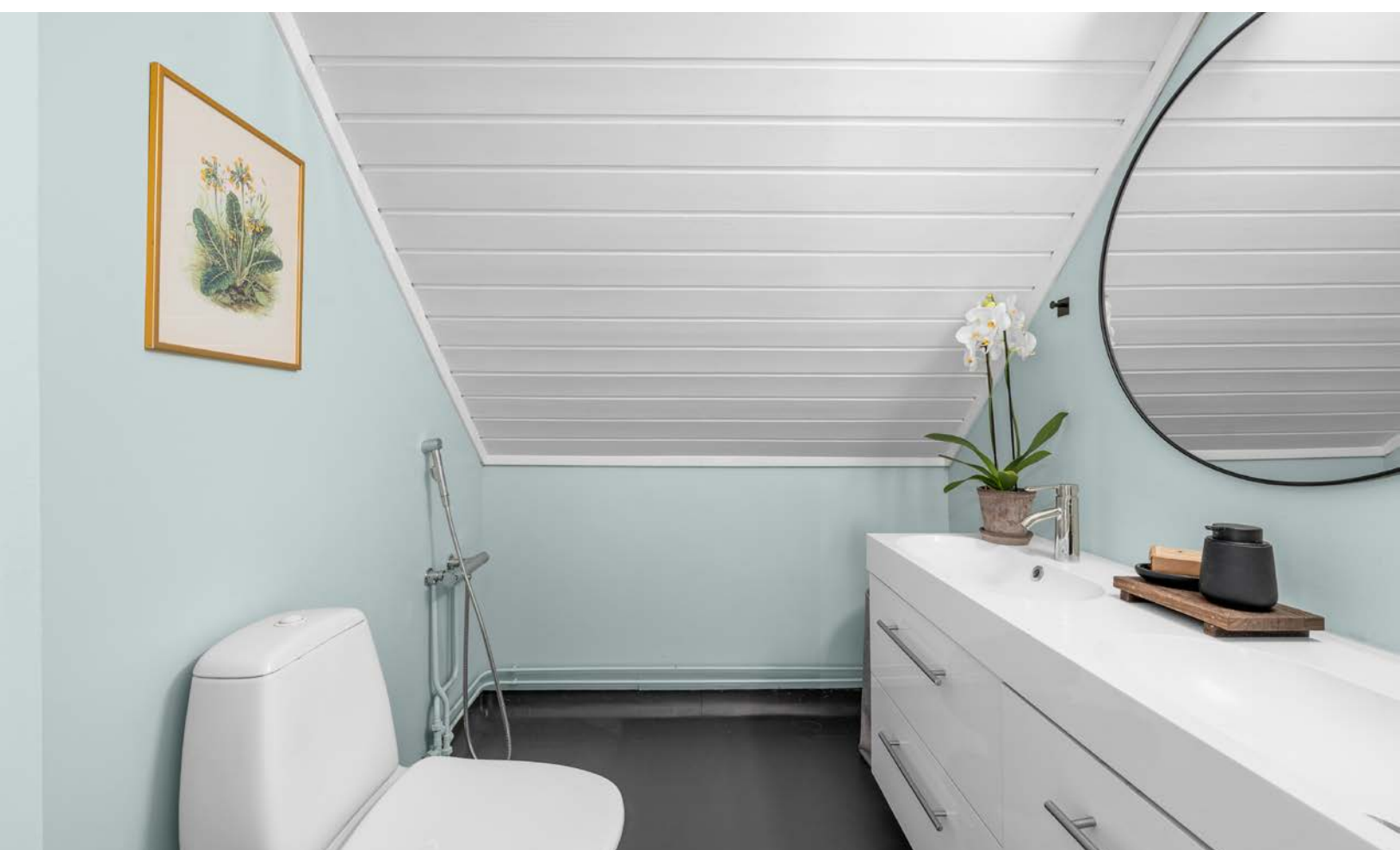


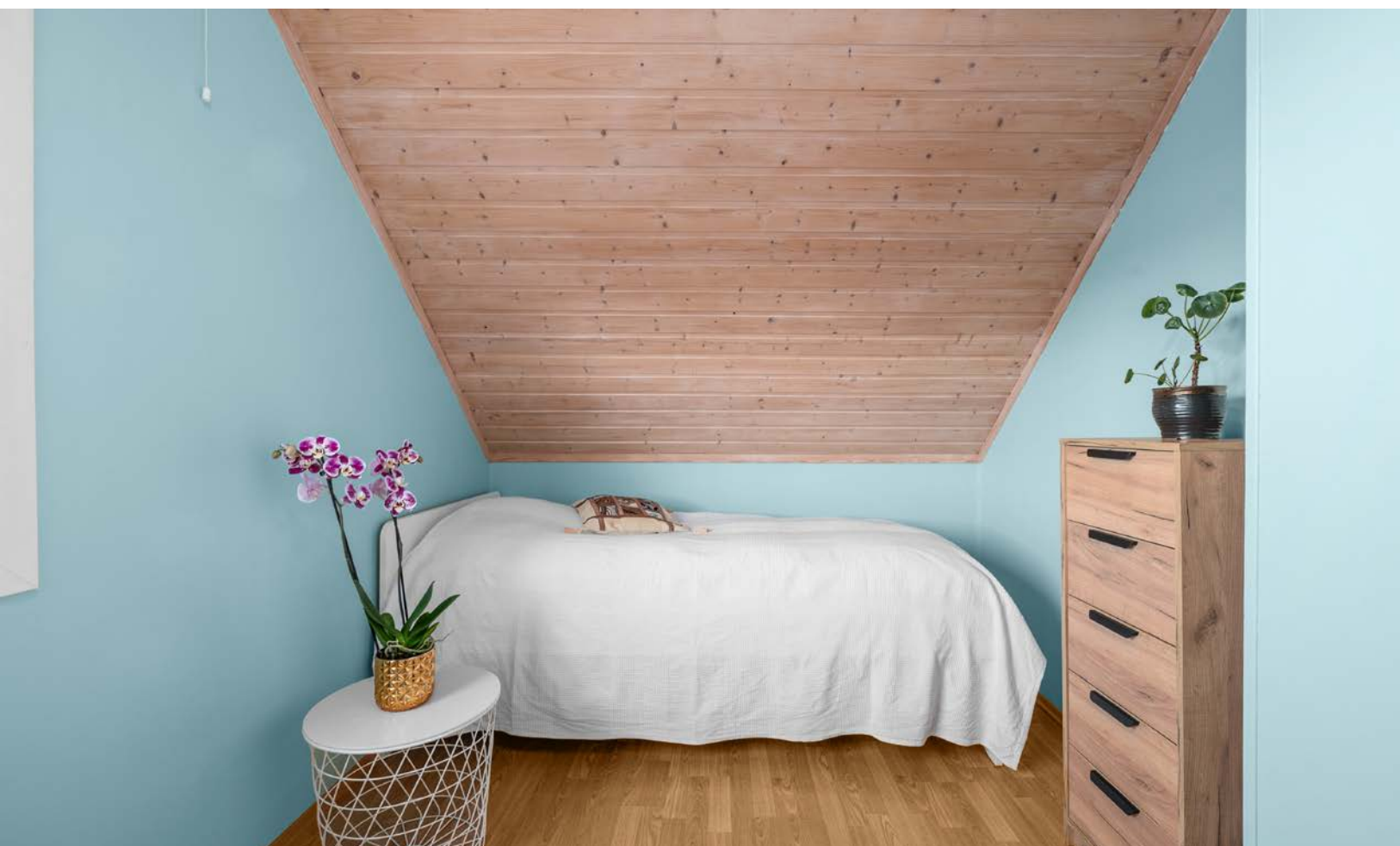
2. Etasje



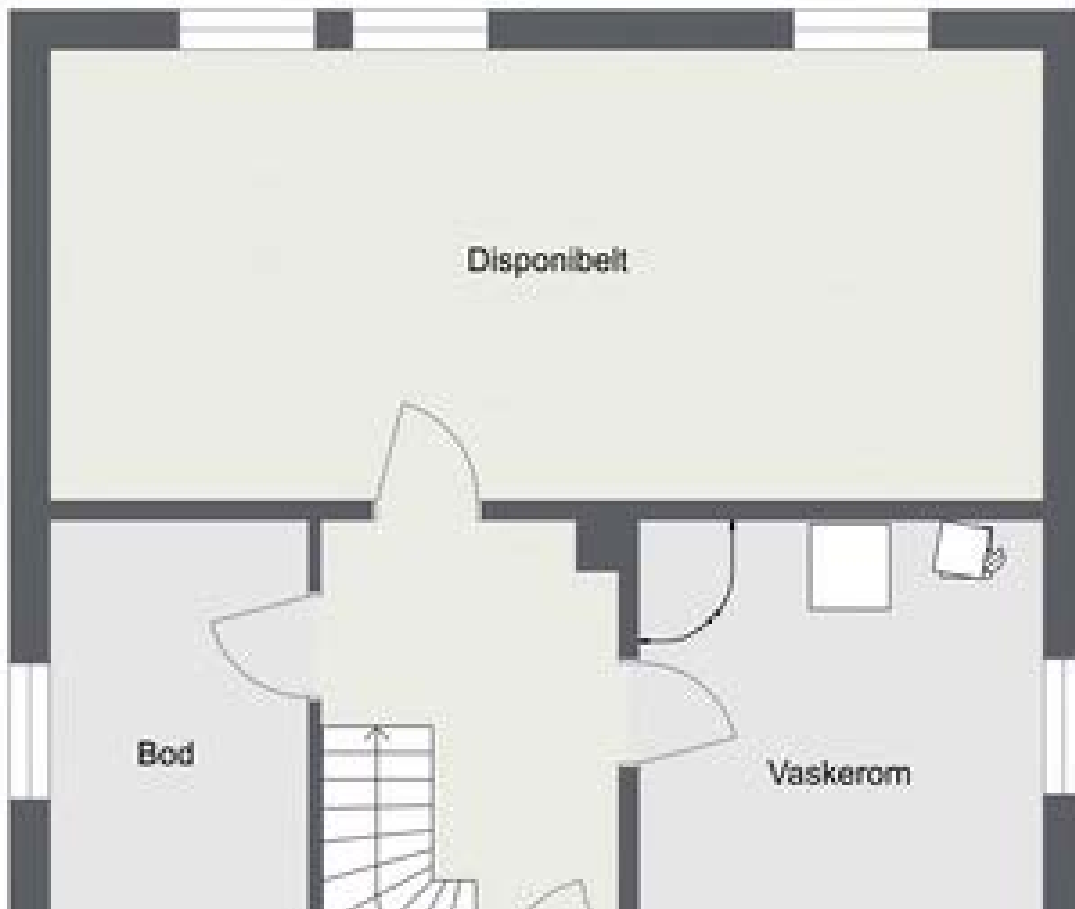








Kjeller

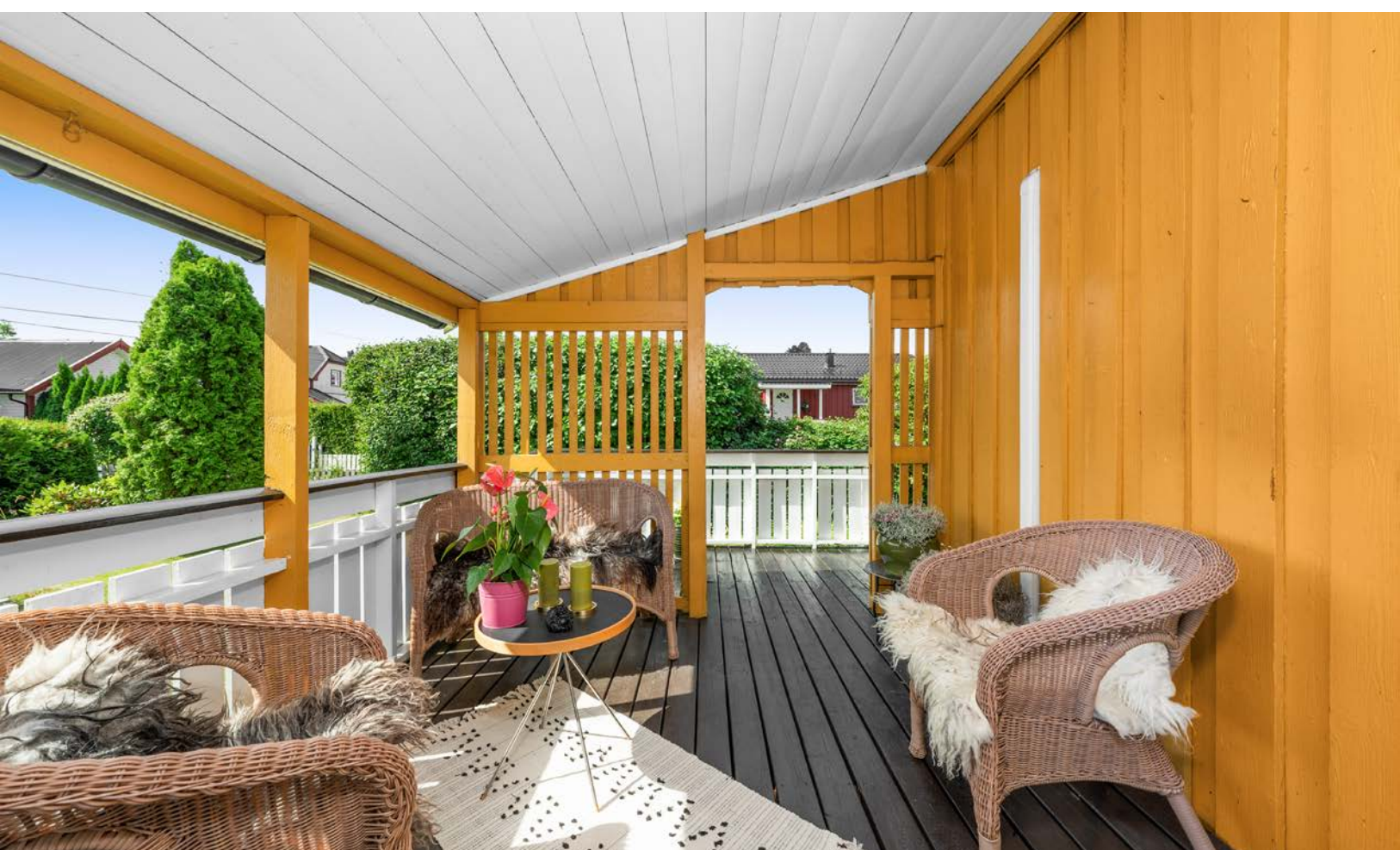


Kjeller



















Råholt barneskole



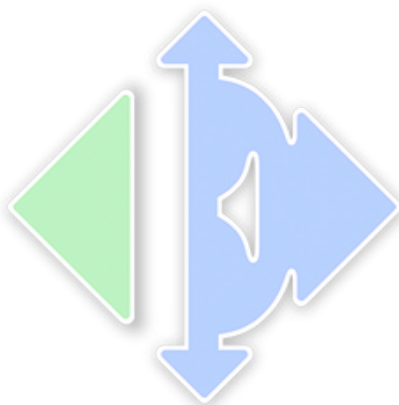
Råholt ungdomsskole
Eidsvoll verkstasjon
Råholt bad
AMFI Eidsvoll

Råholt barneskole



Vedlegg

Selveier enebolig
Nordlivegen 24
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 25/07/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.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:94, Bnr: 140
Hjemmelshaver:	Mirsaeed Hosseinypanah Soumeehsaraei og Bjørk-Guinevere Kinsella Eide
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	731 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat adkomst via offentlig vei
Vann:	Ikke opplyst om
Avløp:	Ikke opplyst om
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggeår:	1961

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

22.07.2025

Oppholdsvær og 20 varmegrader. Eneboligen ble inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

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:

Det er kun vurdert hva som er visuelt synlig, for å undersøke ytterligere tilstand på konstruksjoner må det foretas inngrep i de forskjellige bygningsdeler.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, vedovner, panelovner, hvitevarer, elektrisk lekkasjesikring o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av garderober, markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

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

Oppdragsgiver:

Sondre v/Aktiv eiendom Råholt

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshavere og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med asfaltert adkomstområde, plenområder med beplantning. Avgrensede områder med hekk.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i henhold til eldre byggetekniske forskrifter. Støpt plate til grunn, med grunnmur av betongblokker eller lignende. Yttervegger er utvendig kledd med stående trepanel. Taket er saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein. Pult tak over terrasse tekket med blekkplater.

Bygningens yttervegger er ikke åpnet i forbindelse med denne undersøkelsen, og det foreligger verken dokumentasjon eller sikker kunnskap om det eksisterer isolasjon, hvilken type eller mengde isolasjon som er benyttet. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold knyttet til isolasjon i ytterveggene. Ønskes nærmere avklaring, må ytterligere undersøkelser utføres.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligens helhet må sees i sammenheng som et større, helhetlig oppussingsobjekt, da de fleste bygningsdeler har passert sin forventede levetid og bærer preg av dette. Eneboligen fremstår med normal slitasje ut fra alder, men har behov for omfattende oppgraderinger og vedlikehold for å tilfredsstille dagens krav og standarder. Eldre boliger har naturligvis store avvik sammenlignet med nåværende gjeldende forskriftskrav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på og vurderingene er basert på faglige og skjønnsmessige betraktninger.

Bruken av boliger har endret seg betydelig de siste tiårene – med økt fuktproduksjon som følge av flere våtrom og endret bruksmønster – noe som stiller høyere krav til ventilasjon og utlufting for å forebygge fuktskader. Det anbefales spesielt at ytterligere undersøkelser foretas av konstruksjoner som bærende vegger, bjelkelag, takkonstruksjoner og øvrige bærende elementer, da disse kan være svekket av alder, manglende vedlikehold og/eller strengere krav til konstruksjoner. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdelene i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet med kombiovn i 1.etasje (forøvrig tildels demontert på befaringsdag) og vedovn i underetasje, luft til luft varmepumpe, varmeovn og panelovner.

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.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Skjema eierskifterapport.

Nek AS monteringskjema luft-luft varmepumpe.

Samsvarserklæring med beskrivelse: Sette opp avdekking i sikringsskap, sette opp deksel i sikringsskap. Datert 28.11.2022.

Samsvarserklæring med beskrivelse: Har lagt opp ny kurs til varmepumpe. Kursen går fra sikringsskap, og ut langs ned på++. Datert 25.05.2021.

Samsvarserklæring med beskrivelse: Utbedret elrapport. Datert 05.04.2022.

Faktura fra Eidsvoll rør AS datert 03.10.2023 der gjelder: Plugget servant 2.etg, koblet servant kjeller, montert og koblet servant 2.etg. opplegg for oppvaskmaskin kjøkken, montert wc kjeller. Flyttet vvb. Nytt røropplegg dusj, servant og vaskemaskin kjeller, deleuttak/retur. Rep wc kjeller.

Feierapport uten avvik Øvre romerike brann og redning datert 15.01.2025.

Fasade, snitt- og plantegning for garasje.

Fasade, snitt- og plantegning til det som fortøner seg til å være opprinnelige tegninger for bolig.

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

Gulv: Vinylbelegg, malt betong, ubehandlet betong, laminat, parkett i entre og sand/jord.

Vegger: Ubehandlet trepanel, pussede overflater, brystningspanel, malt strie/tapet, malt trepanel, pussede overflater, pussede malte overflater, malte slette flater pigmentert trepanel, betongstein overflater, tegl og fliser.

Tak: Takess plater, ubehandlet trepanel, pigmentert trepanel, slette malte flater, malt trepanel

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Gulv på grunn underetasje: Retningsavvik målt lokalt avvik på 14mm og totalt målt 25mm avvik. TG2.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvene i boligen, med en lengde på ca 2 meter i mellom (lokalt) og (totalt) fra en side av rommet til den andre.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Etasjeskiller 1.etasje: Retningsavvik målt lokalt avvik på 17mm og totalt målt 24mm avvik. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvene i boligen, med en lengde på ca 2 meter i mellom (lokalt) og (totalt) fra en side av rommet til den andre.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Etasjeskiller 2.etasje: Retningsavvik målt lokalt avvik på 16mm og totalt målt 36mm avvik. TG3

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvene i boligen, med en lengde på ca 2 meter i mellom (lokalt) og (totalt) fra en side av rommet til den andre.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utbedring av avviket må sees i sammenheng med helheten av boligen.

Takstmannens prisvurdering ved TG3. Anslag 100 000 - 300 000kr.

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

Vegger og tak/himlinger fremstår med vesentlig alder og bruksslitasje. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra alder og bruk.

Gulv fremstår med vesentlig alder og bruksslitasje. Det forekommer skader av overflater, fuktskjolder, glippe mellom skjøter, bruksmerker med hakk/sår/merker i gulv på generelt basis som må forventes utifra alder og bruksslitasje. Knirk i gulv og undergulv registreres i 1.etasje og 2.etasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

- Luft til luft varmepumpe installert ukjent nyere år.

- Installert oppvaskmaskin på kjøkken med lekkasjesikring i form av waterguard i 2023.

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
Underetasje	55m²			26m²	9m²	
1.Etasje	60m²				57m²	
2.Etasje	47m²				47m²	
SUM BYGNING	162m²			26m²	113m²	
SUM BRA	162m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		29m²				
SUM BYGNING		29m²				
SUM BRA	29m²					

BRA-i:

Underetasje: Vaskerom, gang, bod.1, bod.2 og jordkjeller.

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken og bod.

2.etasje: Gang, sov.1, sov.2, sov.3, bad og kontor.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 162m²

Underetasje: Vaskerom, gang, bod.1, bod.2, jordkjeller.

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken og bod.

2.etasje: Gang, sov.1, sov.2, sov.3, bad og kontor

BRA-e: 29m².

Garasje

BRA-b: 0m²Sum BRA: 191m²

Underetasje: Vaskerom, gang bod.1, bod.2 og jordkjeller.

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken og bod.

2.etasje: Gang, sov.1, sov.2, sov.3, bad og kontor.

Garasje.

TBA: 26m².

Terrasse med utgang fra stue.

Terrasse entre.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

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

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Romhøyder:

Underetasje: Vaskerom 1,99m, gang 2m, bod.1 2,04m, bod.2 2m, jordkjeller 1,99m.

1.etasje: Entre 2,23m, gang 2,4m, stue 2,36m, kjøkken 2,38m og bod 2,24m.

2.etasje: Gang 2,35m, sov.1 0,95-2,32m, sov.2 0,96-2,31m, sov.3 0,96-2,35m, bad 0,96-2,31m og kontor 0,96-2,32m

2.etasje har deler av arealer som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 47m² + AHL 7m² = GUA 54m².

Kneloft er ikke oppmålt.

GARASJE / UTHUS:

Uisolert dobbelgarasje med tegning datert 93. Støpt plate til grunn. Grunnmur av leca. Vegger oppført som bindingsverks vegger ikledd stående og liggende trepanel utvendig. Saltak av takkonstruksjon tekket med takshingel. Det savnes snøfanger som hindrer nedfall som kan føre til skade. Tilkomst med manuelle leddporter. Store deler av garasjegulv er tildekket med oppbevaring og derfor ytterst begrenset inspisert. Det savnes musebånd i underkant av kledning. Bemerkes råteskader stedvis på undersiden av undertak. Trepanel på vegg har vridd seg opptil flere steder med stedvis råteskader. Råteskader på vindskier.

Garasje forøvrig fremstår med alder og bruks/værslitasje. Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. 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:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

25/07/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det noen ganger kan finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

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

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

Grunnmur er inspisert kun deler av boligen, som er visuelt tilgjengelig på befaringdag. Stedvis riss og/eller sprekker på grunnmur forekommer.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen synlig knotteplast rundt grunnmur. Ingen tegn til utvendig fuktsikring/drenering, dersom det eksisterer vurderes det i sin helhet som passert sin forventede levetid. Ved eventuell kapillærsug fra grunn må ytterligere undersøkelser foretas. Det er påvist forhøyede fuktverdier i svill yttervegg underetasje og forhøyede fuktverdier ved søk av overflater gulv og nedre del av vegger i underetasje. Tiltak må foretas.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 12 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 40 år ved riktig montering.
Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drencsystem med drencsledninger er 2-5 år

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen.

Det anbefales å etablere drencrør system rundt tomannsboligen for å samle og lede bort overflatevann fra tak, terrasser til eventuell drencskum o.l.

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

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

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
 Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
 Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
 Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
 Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Utvendig kledning av stående trepanel fra byggeår. Konstruksjon sannsynligvis oppført etter eldre byggemetoder. På befaringsdagen ble det inspisert fra bakkeplan. Ukjent tilstedeværelse av isolasjon og eventuell mengde isolasjon. Det bemerkes opptil flere råteskadede panelbord, betydelige oppsprekninger av skjøter og underkant kledning. Manglende lufting og musebånd i underkant av kledning. Fare for følgeskader inn i bygget. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendig kledning vurderes å ha passert sin forventede levetid.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.
 Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
 Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i 1.etasje og 2.etasje med 2-lags og 3-lags glass og ramme av tre, produsert i starten av 1980 tallet (1980-1982). Vinduer i underetasje fra ukjent eldre år, trolig fra byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene var ikke mulig å åpne på befaringsdagen. Det registreres alder og bruks/værslitasje.
 av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder. Forventet levetid vurderes passert.

Vinduer i underetasje har råteskader utvendig i karm, påvist punkterte glass og forventet levetid vurderes passert. Tiltak må foretas.

Det ble ikke registrert punkterte glass i 1.etasje og 2.etasje av vinduer 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.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2003. Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Kan med fordel justeres for jevnt trykk på pakning. Passert over halvparten av sin forventede levetid. Bemerktes beslag under terskel er løsnet og står disponibel for fuktinntrengning.

Terrassedør av tre med 2-lags glass, produsert i 1982.
 Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning.
 Bemerktes beslag under terskel er løsnet og står disponibel for fuktinntrengning.
 Forventet levetid vurderes passert.

Profilerte og slette innvendige dører.
 Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Enkelte av dørene kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm. Optimal funksjonalitet kan være begrenset grunnet alder. Fremstår med alder og bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

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 maling 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 påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak og pulttak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og inspisert fra åpning luke himling 2.etasje, fra gardintrapp, grunnet manglende tilstrekkelig tilkomst og det ligger løse gulvbord på loft som vurderes uforsvarlig å gå på. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble avdekket nedbøyninger på en side av takkonstruksjon og pulttak over terrasse, registreres fuktskjolder ved skorstein. Ytterligere undersøkelser må foretas. Forøvrig ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved konstruksjonen, fra luke.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra ukjent eldre år.

Nedløpsrør er tilkoblet dreneringsrør som ligger oppå plenen med hensikt til å føre takvann vekk fra konstruksjonen.

Pulttak over terrasse fremstår med vesentlig svai.

Merknader: 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 ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein og fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje i betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser på tak. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det registreres snøfanger kun på deler av tak. Det savnes snøfanger på resterende deler av tak, som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Taktekking på pulttak over terrasse med blekkplater, fremstår med vesentlig slitasje.

Taktekking og undertak har passert store deler av sin forventede levetid.

TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes, alder og værslitasje på betongtakstein, manglende snøfangere, vesentlig svai og slitasje på takteking over terrasse.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking av ytterteking er 5 - 15 år

5. Loft

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
 Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
 Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Adkomst til kaldtloft skjer via luke i himlingen. Grunnet begrenset tilgjengelighet (kun inspisert fra gardintrapp) er loftet kun ytterst begrenset inspisert. Det er stedvis registrert misfarging og soppdannelser på undersiden av undertaket, med både mørke og lyse partier som kan indikere fuktpåvirkning. Det ble også observert spor etter mus, noe som tyder på mulig skadedyraktivitet.

Basert på funnene anbefales en grundigere undersøkelse for å avdekke årsak, omfang og eventuelle tiltak knyttet til fukt, ventilasjon og skadedyr.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende**

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.
 Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse entre inklusiv trapp på 5m².

Terrasse med adkomst fra stue og tilkomst utenifra på 21m².

Bjelkelag og terrassebord i tre. Bemerket svikt i fundamentering, dette er betydelig merkbart ved gange begge terrasser. Vesentlige tørkesprekker. Avflassing av overflatebehandling. Påbegynnende råteskader av terrassebord, bjelkelag, bæring i trekonstruksjoner, rekkverk og håndrekk. Terrasser plassert 50cm eller mer over omkringliggende terreng er det krav til rekkverk på 1m. Tiltak må foretas.

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

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad 2.etasje**

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Slette malte vegger med malt trepanel i himling og skråtak.

Innredning med slette fronter, heldekkende benkeplate med to nedsenkede servanter og 1-greps blandebatteri.

- Avløpsrør av plast og speil på vegg.
- Gulvmontert toalett
- Blandebatteri på vegg med 2-greps blandebatteri

Baderommet benyttes idag som toalettrom. Det er utført endringer på baderommet ut ifra hva rommet opprinnelig er tiltenkt. Det ser ut for at badekar er fjernet for å frigjøre plass til dobbel servant.

TG2 vurderes grunnet alder og bruksslitasje.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Malt vinylbelegg.

Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Vinylbelegget er malt i 2023, ifølge hjemmelshaver.
 Det registreres knirk på gulv, ingen fall på gulv mot sluk.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk av plast.

Viktig å merke seg at vinylbelegg og baderomsplater som membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy i hull tilstøtende vegg til våtrom, det registreres normale fuktverdier. Det er utført fuktsøk av overflater vinylbelegg i nærheten av vanninstallasjoner og sluk i gulv, det ble målt normale fuktverdier på befaringsdag.

Materialer i våtrom og spesielt i våtsone som kan påvirkes av fuktighet, må være beskyttet av et vanntett sjikt. Taket og skråtaket er kun malt trepanel.

Våtrommet må oppgraderes i sin helhet.

Merknader: TG2 vurderes da membranen har passert sin forventede levetid og tiltenkt våtrom fremstår med alder og bruksslitasje.

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

7.2 Vaskerom underetasje**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Ubehandlet trepanel på vegger og himling.

- Vaskemaskin
- Varmtvannsbereder (se punkt 10.2)
- Servantskap med heldekkende benkeplate og 1-greps blandebatteri.
- Dusjkabinett

Overflater fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Hjemmelshaver opplyser at vask og toalett er installert/utskiftet i 2023.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke 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.

Vinylbelegg fra ukjent år.

Fremstår med alder og bruksslitasje.

På befaringsdagen ble det utført fuktsøk av overflater på gulv, der det indikeres forhøyede fuktverdier. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av vinylbelegg er 15 - 25 år.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Sluk er ikke inspisert da dusjkabinett ikke var trukket frem på befaringsdag og sto plassert over sluk. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Viktig å merke seg at vinylbelegg som membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy i hull som er boret fra forrige takstmann, det registreres forhøyede fuktverdier på befaringsdag. (Se ytterligere informasjon under punkt 9.1.3.)

Materialer i våtrom og spesielt i våtsone som kan påvirkes av fuktighet, må være beskyttet av et vanntett sjikt. Vegger og tak bestående av ubehandlet trepanel.

Vaskerommet, som benyttes som bad på befaringsdag må oppgraderes i sin helhet for å tåle dagens bruk og fuktproduksjon.

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

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av vinylbelegg er 15 - 25 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken**TG 2 8.1 Kjøkken**

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Komfyr m/kokeplate og avtrekk over. Oppvaskmaskin og kjøleskap.

Avtrekk er funksjonstestet og vurderes tilfredsstillende.

På befaringsdagen ble det utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier. Det bemerkes knirk i gulv forekommer.

Innredningen fremstår i normalt stand, med alder og bruksslitasje i betraktning. Det ble avdekket slitasje av betydning, fuktskader på innredning og benkeplate.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Bemerkes drypplekkasje av blandebatteri ved åpen kran.

Hjemmelshaver opplyser at det er installert oppvaskmaskin i 2023 hvor det også er installert lekkasjesikring i form av elektronisk waterstop funksjon under benk.

Ingen komfyrvakt ved kokeplate. Dette er heller ikke et krav på oppføringstidspunktet men anbefales likevel montert. Krav til komfyrvakt ble innført med TEK 10.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder, fuktskader på innredning samt benkeplate og bruksslitasje.

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 - 25år, anbefalt brukstid 15 år.

9. Rom under terreng**9.1 Rom under terreng****TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater**

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegger bestående av: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel, betongblokker, tegl og malt pussede flater

Tak/himling: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel

Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Saltutslag og fuktmerker på yttervegger forekommer.

Merknader:

TG 2

9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Malt betong, ubehandlet betong, vinylbelegg og sand/jord.

Skjoldete, ujevne overflater forekommer. Saltutslag og fuktmerker registreres stedvis.

Merknader:

TG 3

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 ikke tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy i hull yttervegg vaskerom, boret fra forrige takstmann. Der det registreres forhøyede fuktverdier.

Det er i tillegg utført fuktsøk av overflater med stikkprøve prinsippet generelt i rom under terreng, med fokus på gulv og nedre del av yttervegger. Det bemerkes at det har vært en lengre generelt tørr periode og at fuktsøk av overflater gir et øyeblikksbilde. I perioder med mye nedbør kan dette endre seg. Det registreres også at det er benyttet dampspærre i yttervegger rom under terreng. Rom under terreng er en risikokonstruksjon i seg selv og Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampspærre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis".

Kilde: https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuksikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560

Punktet vil derfor gis TG3 og dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 7.2 i denne rapporten. Tiltak må foretas. Ved eventuell kapillærsug fra grunn, må ytterligere undersøkelser foretas.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Det er allerede hensyntatt sjablonmessig anslag for drenering og sikring mot vann og fuktighet rundt utvendig og for vaskerom i underetasje.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang.

Merknader:**10. VVS**

TG 2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast.
 Vannrør i metall og kobber. Stedvis malte kobberrør.
 Gulvstående WC på bad.
 Gulvstående WC på vaskerom.
 Sluk i gulv på bad.
 Sluk i gulv vaskerom.
 Stoppekran plassert i bod underetasjen. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
 Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
 Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det registreres irr på flere overganger av synlige vannrør.
 Enkelte synlige vannrør som er frakoblet.
 Registreres kondens og enkelte avdrypp fra vannrør like ved hovedstoppekran.
 Enkelte nye vannrør. Blant annet på kjøkken og ved varmtvannsbereder. TG1.
 Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann og avløpsrør. TG1

Basert på alder, anbefales en nærmere gjennomgang med fagkyndig
 rørlegger i sin helhet da deler av vannrør og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid
 nærmere vurderes passert, bygningsdel må overvåkes og ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 200L plassert i vaskerom rom under terreng.
 Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert. Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk og vinylbelegg, uten oppkant
 mot vegg. Det vil derfor være risiko for ytterligere skade ved eventuell lekkasje.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.
 Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med
 en forventet levetid.

Av fremlagt faktura fremkommer at varmtvannsbereder er flyttet, det vurderes at kravet om fast tilkobling av bereder
 trer inn. Tilkoblet vanlig stikk kontakt.

Berederen har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ventilasjonsanlegget var nytt i ukjent år.

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg i de respektive etasjer samt ventiler i vinduer i både 1. og 2. etasje. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk til det fri. (Gjennomføring er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må foretas.)

Det er naturlig avtrekk fra bad og vaskerom.

Denne løsningen vurderes som mindre tilfredsstillende, særlig med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år. For å opprettholde et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader, må tiltak med avtrekk utføres på bad og vaskerom.

Registreres tilfredsstillende tilluft til bad under dørblad.

Det savnes tilfredsstillende tilluft til vaskerom under dørblad.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.

Avtrekk over platetopp på kjøkken er av eldre dato og vurderes å ha passert sin forventede levetid.

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

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med skrusikringer og to stk. automatsikringer plassert i trapp mellom 1.etasje og 2.etasje med 8 kurser ihht. kursoversikt. Sikringsskap har tildels blitt oppgradert med to stk. automatsikringer ukjent år.
Det er kun tildels fremlagt samsvarserklæring for elektriske endringer/oppgraderinger i boligen.

Samsvarserklæring med beskrivelse: Sette opp avdekking i sikringsskap, sette opp deksel i sikringsskap. Datert 28.11.2022.

Samsvarserklæring med beskrivelse: Har lagt opp ny kurs til varmepumpe. Kursen går fra sikringsskap, og ut langs ned på++. Datert 25.05.2021.

Samsvarserklæring med beskrivelse: Utbedret elrapport. Datert 05.04.2022.

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.

Det opplyses om at sikring i underetasje løses ut, som ifølge hjemmelshaver er tilkoblet varmeovn, vaskemaskin og varmtvannsbereder. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Det er tegn på at det er utført flere elektriske arbeider i eneboligen hvor det ikke er fremlagt samsvarserklæringer på. Ved endret bruk kan det ikke utelukkes at ytterligere sikringer vil løse ut.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg.

Det må påregnes gjennomgang med autorisert elektriker for oppgradering av det elektriske anlegget i sin helhet, slik at det er dimensjonert og tåler dagens økte strømforbruk sammenlignet med eldre byggeår.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert.

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

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).

Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det bemerkes at skorstein er av teglsteinsskorstein og det er krav til at alle fire sider av teglskorstein er visuelt tilgjengelig i alle respektive etasjer. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Innvendige trapper: Det er krav til rekkverk og håndløper på begge sider i hele trappens løp. Åpninger mellom trinn og åpninger i rekkverk kan maks være 10cm. Det er målt åpninger over 10cm mellom trinn og over 10cm åpninger i rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet begge trapper. TG2.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen. Det anbefales å etablere dreneringsrør system rundt tomannsboligen for å samle og lede bort overflatevann fra tak, terrasser til eventuell drenskum o.l. 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.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer i 1.etasje og 2.etasje med 2-lags og 3-lags glass og ramme av tre, produsert i starten av 1980 tallet (1980-1982). Vinduer i underetasje fra ukjent eldre år, trolig fra byggeår. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene var ikke mulig å åpne på befaringsdagen. Det registreres alder og bruks/værslitasje. av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder. Forventet levetid vurderes passert. Vinduer i underetasje har råteskader utvendig i karm, påvist punkterte glass og forventet levetid vurderes passert. Tiltak må foretas. Det ble ikke registrert punkterte glass i 1.etasje og 2.etasje av vinduer 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. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2003. Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Kan med fordel justeres for jevnt trykk på pakning. Passert over halvparten av sin forventede levetid. Bemerkes beslag under terskel er løsnet og står disponibel for fuktinntrengning. Terrassedør av tre med 2-lags glass, produsert i 1982. Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Bemerkes beslag under terskel er løsnet og står disponibel for fuktinntrengning. Forventet levetid vurderes passert. Profilerte og slette innvendige dører. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Enkelte av dørene kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm. Optimal funksjonalitet kan være begrenset grunnet alder. Fremstår med alder og bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Saltak og pulttak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og inspisert fra åpning luke himling 2.etasje, fra gardintrapp, grunnet manglende tilstrekkelig tilkomst og det ligger løse gulvbord på loft som vurderes uforsvarlig å gå på. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble avdekket nedbøyninger på en side av takkonstruksjon og pulttak over terrasse, registreres fuktskjolder ved skorstein. Ytterligere undersøkelser må foretas. Forøvrig ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved konstruksjonen, fra luke. Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra ukjent eldre år. Nedløpsrør er tilkoblet dreneringsrør som ligger oppå plenen med hensikt til å føre takvann vekk fra konstruksjonen. Pulttak over terrasse fremstår med vesentlig svai.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

	Taket er tekket med betongtakstein og fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje i betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser på tak. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det registreres snøfanger kun på deler av tak. Det savnes snøfanger på resterende deler av tak, som hindrer nedfall som kan føre til skade. Taktekking på pulttak over terrasse med blekkplater, fremstår med vesentlig slitasje. Taktekking og undertak har passert store deler av sin forventede levetid. TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes, alder og værslitasje på betongtakstein, manglende snøfangere, vesentlig svai og slitasje på taktekking over terrasse.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Adkomst til kaldtloft skjer via luke i himlingen. Grunnet begrenset tilgjengelighet (kun innsisert fra gardintrapp) er loftet kun ytterst begrenset innsisert. Det er stedvis registrert misfarging og soppdannelser på undersiden av undertaket, med både mørke og lyse partier som kan indikere fuktpåvirkning. Det ble også observert spor etter mus, noe som tyder på mulig skadedyraktivitet. Basert på funnene anbefales en grundigere undersøkelse for å avdekke årsak, omfang og eventuelle tiltak knyttet til fukt, ventilasjon og skadedyr.
7.1.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	Slette malte vegger med malt trepanel i himling og skråtak. Innredning med slette fronter, heldekkende benkeplate med to nedsenkede servanter og 1-greps blandebatteri. - Avløpsrør av plast og speil på vegg. - Gulvmontert toalett - Blandebatteri på vegg med 2-greps blandebatteri Baderommet benyttes idag som toalettrom. Det er utført endringer på baderommet ut ifra hva rommet opprinnelig er tiltenkt. Det ser ut for at badekar er fjernet for å frigjøre plass til dobbel servant. TG2 vurderes grunnet alder og bruksslitasje.
7.1.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	Malt vinylbelegg. Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Vinylbelegget er malt i 2023, ifølge hjemmelshaver. Det registreres knirk på gulv, ingen fall på gulv mot sluk.
7.1.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk av plast. Viktig å merke seg at vinylbelegg og baderomsplater som membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy i hull tilstøtende vegg til våtrom, det registreres normale fuktverdier. Det er utført fuktsøk av overflater vinylbelegg i nærheten av vanninstallasjoner og sluk i gulv, det ble målt normale fuktverdier på befaringssdag. Materialer i våtrom og spesielt i våtsone som kan påvirkes av fuktighet, må være beskyttet av et vanntett sjikt. Taket og skråtaket er kun malt trepanel. Våtrommet må oppgraderes i sin helhet.
7.2.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling

	Ubehandlet trepanel på vegger og himling. - Vaskemaskin - Varmtvannsbereder (se punkt 10.2) - Servantskap med heldekkende benkeplate og 1-greps blandebatteri. - Dusjkabinett Overflater fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Hjemmelshaver opplyser at vask og toalett er installert/utsiftet i 2023.
7.2.2	Vaskerom underetasje Overflate gulv
	Vinylbelegg fra ukjent år. Fremstår med alder og bruksslitasje. På befaringsdagen ble det utført fuktsøk av overflater på gulv, der det indikeres forhøyede fuktverdier. Ytterligere undersøkelser må foretas.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Komfyr m/kokeplate og avtrekk over. Oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk er funksjonstestet og vurderes tilfredsstillende. På befaringsdagen ble det utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier. Det bemerkes knirk i gulv forekommer. Innredningen fremstår i normalt stand, med alder og bruksslitasje i betraktning. Det ble avdekket slitasje av betydning, fuktskader på innredning og benkeplate. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Bemerket drypplekkasje av blandebatteri ved åpen kran. Hjemmelshaver opplyser at det er installert oppvaskmaskin i 2023 hvor det også er installert lekkasjesikring i form av elektronisk waterstop funksjon under benk. Ingen komfyrvakt ved kokeplate. Dette er heller ikke et krav på oppføringstidspunktet men anbefales likevel montert. Krav til komfyrvakt ble innført med TEK 10. Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU. TG2 vurderes på bakgrunn av alder, fuktskader på innredning samt benkeplate og bruksslitasje.
9.1.1	Rom under terreng Veggene og himlingens overflater
	Vegger bestående av: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel, betongblokker, tegl og malt pussede flater Tak/himling: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Saltutslag og fuktmerker på yttervegger forekommer.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	Gulv: Malt betong, ubehandlet betong, vinylbelegg og sand/jord. Skjoldete, ujevne overflater forekommer. Saltutslag og fuktmerker registreres stedvis.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Avløpsrør i plast. Vannrør i metall og kobber. Stedvis malte kobberrør. Gulvstående WC på bad. Gulvstående WC på vaskerom. Sluk i gulv på bad. Sluk i gulv vaskerom. Stoppekran plassert i bod underetasjen. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Det registreres irr på flere overganger av synlige vannrør. Enkelte synlige vannrør som er frakoblet. Registreres kondens og enkelte avdrypp fra vannrør like ved hovedstoppekran. Enkelte nye vannrør. Blant annet på kjøkken og ved varmtvannsbereder. TG1. Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann og avløpsrør. TG1 Basert på alder, anbefales en nærmere gjennomgang med fagkyndig rørlegger i sin helhet da deler av vannrør og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid nærmer vurderes passert, bygningsdel må overvåkes og ytterligere undersøkelser må foretas.
10.2	Varmtvannsbereder
	Høiax varmtvannsbereder på 200L plassert i vaskerom rom under terreng. Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert. Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk og vinylbelegg, uten oppkant mot vegg. Det vil derfor være risiko for ytterligere skade ved eventuell lekkasje. Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Av fremlagt faktura fremkommer at varmtvannsbereder er flyttet, det vurderes at kravet om fast tilkobling av bereder trer inn. Tilkoblet vanlig stikk kontakt. Berederen har passert over halvparten av sin forventede levetid.
10.5	Ventilasjon
	Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg i de respektive etasjer samt ventiler i vinduer i både 1. og 2. etasje. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk til det fri. (Gjennomføring er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må foretas.) Det er naturlig avtrekk fra bad og vaskerom. Denne løsningen vurderes som mindre tilfredsstillende, særlig med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år. For å opprettholde et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader, må tiltak med avtrekk utføres på bad og vaskerom. Registreres tilfredsstillende tilluft til bad under dørblad. Det savnes tilfredsstillende tilluft til vaskerom under dørblad. Generelt: Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter. Avtrekk over platetopp på kjøkken er av eldre dato og vurderes å ha passert sin forventede levetid.

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

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 der det noen ganger kan finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

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

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

Grunnmur er inspisert kun deler av boligen som er tilgjengelig visuelt på befaringsdag. Stedvis riss og/eller sprekker på grunnmur forekommer.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen synlig knotteplast rundt grunnmur. Ingen tegn til utvendig fuktsikring/drenering, dersom det eksisterer vurderes det i sin helhet som passert sin forventede levetid. Ved eventuell kapillærsug fra grunn må ytterligere undersøkelser foretas. Det er påvist forhøyede fuktverdier i svill yttervegg underetasje og forhøyede fuktverdier ved søk av overflater gulv og nedre del av vegger i underetasje. Tiltak må foretas.

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

2.1 Yttervegger

Utvendig kledning av stående trepanel fra byggeår. Konstruksjon sannsynligvis oppført etter eldre byggemetoder. På befaringsdagen ble det inspisert fra bakkeplan. Ukjent tilstedeværelse av isolasjon og eventuell mengde isolasjon. Det bemerkes opptil flere råteskadede panelbord, betydelige oppsprekninger av skjøter og underkant kledning. Manglende lufting og musebånd i underkant av kledning. Fare for følgeskader inn i bygget. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendig kledning vurderes å ha passert sin forventede levetid.

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse entre inklusiv trapp på 5m².

Terrasse med adkomst fra stue og tilkomst utenifra på 21m².

Bjelkelag og terrassebord i tre. Bemerket svikt i fundamentering, dette er betydelig merkbart ved gange begge terrasser. Vesentlige tørkesprekker. Avflassing av overflatebehandling. Påbegynnende råteskader av terrassebord, bjelkelag, bæring i trekonstruksjoner, rekkverk og håndrekke. Terrasser plassert 50cm eller mer over omkringliggende terreng er det krav til rekkverk på 1m. Tiltak må foretas.

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

7.2.3 Vaskerom underetasje Membran, tettesjikt og sluk

	Sluk er ikke inspisert da dusjkabinett ikke var trukket frem på befaringsdag og sto plassert over sluk. Ytterligere undersøkelser må foretas. Viktig å merke seg at vinylbelegg som membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy i hull som er boret fra forrige takstmann, det registreres forhøyede fuktverdier på befaringsdag. (Se ytterligere informasjon under punkt 9.1.3.) Materialer i våtrom og spesielt i våtsone som kan påvirkes av fuktighet, må være beskyttet av et vanntett sjikt. Vegger og tak bestående av ubehandlet trepanel. Vaskerommet, som benyttes som bad på befaringsdag må oppgraderes i sin helhet for å tåle dagens bruk og fuktproduksjon. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	På befaringsdagen ble det fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy i hull yttervegg vaskerom, boret fra forrige takstmann. Der det registreres forhøyede fuktverdier. Det er i tillegg utført fuktsøk av overflater med stikkprøve prinsippet generelt i rom under terreng, med fokus på gulv og nedre del av yttervegger. Det bemerkes at det har vært en lengre generelt tørr periode og at fuktsøk av overflater gir et øyeblikksbilde. I perioder med mye nedbør kan dette endre seg. Det registreres også at det er benyttet dampspærre i yttervegger rom under terreng. Rom under terreng er en risikokonstruksjon i seg selv og Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampspærre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis". Kilde: https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560 Punktet vil derfor gis TG3 og dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 7.2 i denne rapporten. Tiltak må foretas. Ved eventuell kapillærsug fra grunn, må ytterligere undersøkelser foretas. Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Det er allerede hensyntatt sjablonmessig anslag for drenering og sikring mot vann og fuktighet rundt utvendig og for vaskerom i underetasje. Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250152	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørk-Guinevere Kinsella Eide	Mirsaeed Hosseinypanah Soumeehsaraei
Gateadresse	
Nordlivegen 24	
Poststed	Postnr
RÅHOLT	2070
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtid
Polise/avtalnr.	29249750

Document reference: 1206250152

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

Beskrivelse

I følge takstmann er det målt fukt i våtrom i kjelleretasje.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Plugget og koblet servant 2.etg. Koblet servant og montert WC i kjeller. Replassering varmtvannsbereider. Nytt røropplegg dusj, servant og vaskemaskin kjeller. Deleuttak/retur.

Arbeid utført av

Eidsvoll Rør AS

Filer

[Faktura 4798.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved kjøp av hus i 2023 var det fukt i kjeller hvor utvendig nedløpsrør fra tak gikk ned mot bakken. Etter at vi førte nedløpsvann bort fra huset, har det i stor grad tørket opp. Enkelte saltutslag i stor kjellerbod.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I følge takstmann er det registrert fuktskjolder ved skorstein.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I følge takstmann er det enkelte sprekker i utvendig grunnmur.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har ikke registrert mus, men i følge takstmann fant han spor av mus på råloft. Vi har ikke observert maur inne i huset, men vi har observert maurtue på trestubbe i hjørne av eiendommen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Installert varmepumpe av tidligere eier i 2021. Eier/ufaglært har installert to taklamper og stikkontakt til oppvaskmaskin.

Arbeid utført av

ELEKTRIKER BEKKEVOLD AS

Filer

[EBAS_-_Samsvarserkl_bolig.pdf.pdf](#)

[EBAS_-_Samsvarserkl_servise.pdf.pdf](#)

[EBAS_-_Risiko_Sluttk_Servise.pdf.pdf](#)

[08_Samsvarserkl_bolig.pdf.pdf](#)

[01_Risiko_Sluttkont_Servise.pdf.pdf](#)

[Nek AS Monteringskjema luft-luft varmepumpe.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se taktsrapport datert 23. juli 2025.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er av tidligere eier hengt opp en parafintank i trappenedgang til kjeller. Tanken er fjernet, men røret er ikke fjernet.

Document reference: 1206250152

Tilleggs kommentar

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: 1206250152

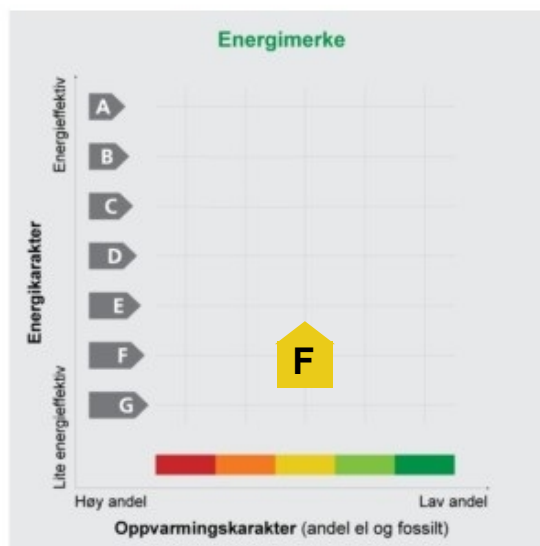
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørk Eide	325a7588b348bdfd255d b8619ecec211f2bd9131	28.07.2025 14:40:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mirsaeed Hosseinypanah	6ed36613e29bff21644231 503d01f8cb176bd8cc	28.07.2025 14:42:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1206250152

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

Adresse	Nordlivegen 24
Postnr	2070
Sted	RAHOLT
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	94
Bnr.	140
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	151617026
Bolignr.	H0101
Merkenr.	678f7da5-99da-47bc-a607-c3816a23d4dd
Dato.	10.11.2022



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

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

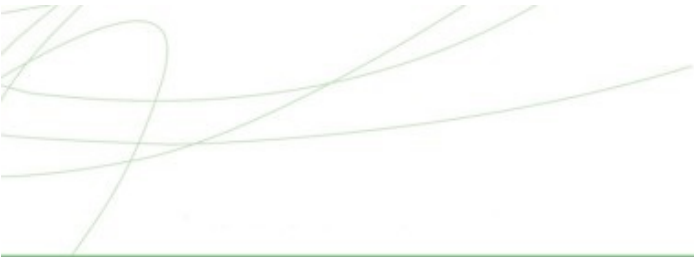
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

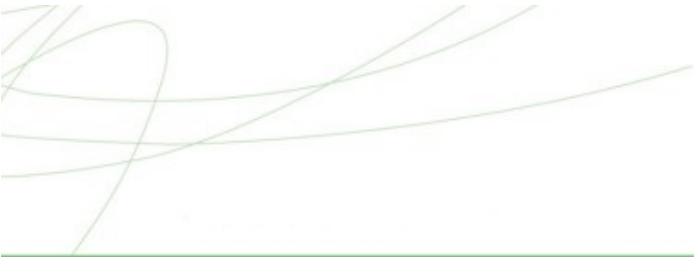
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

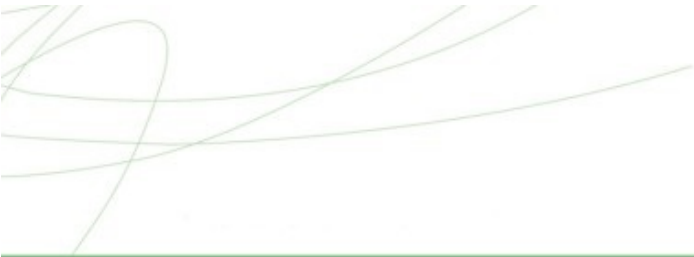
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1961
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 161
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordlivegen 24
Postnr/Sted: 2070 RÅHOLT
Bolignr: H0101
Dato: 10.11.2022 11:50:37
Energimerkenr: 678f7da5-99da-47bc-a607-c3816a23d4dd

Gårdsnr: 94
Bruksnr: 140
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 151617026

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

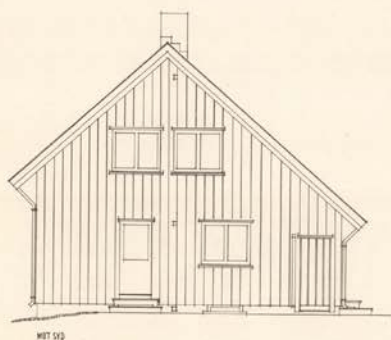
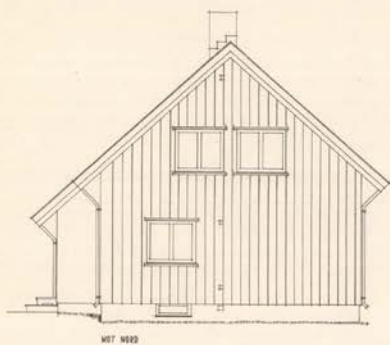
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abc
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



J. nr. 147/59.

EYEGHERRE: *Børn Wærud.*

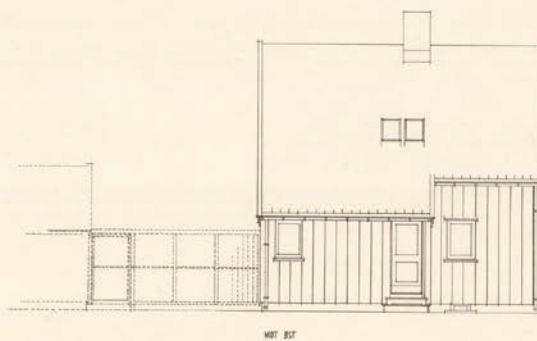
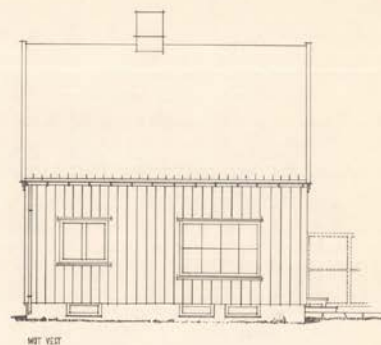
STED: *Railoroll.* 94/40.

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPSEL
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AKERSHUS *a.s.*

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN COPIERTE TEGNING.

STED: NAVN:

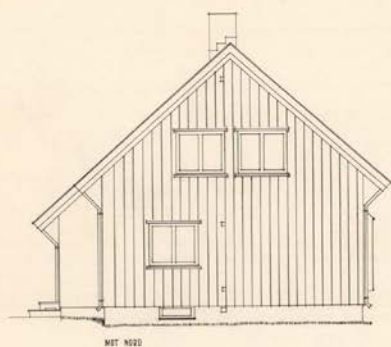
DATO: NAVN:



225÷

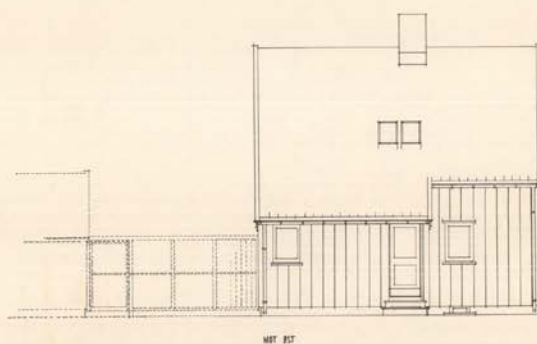
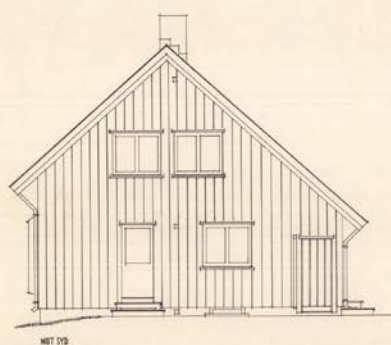
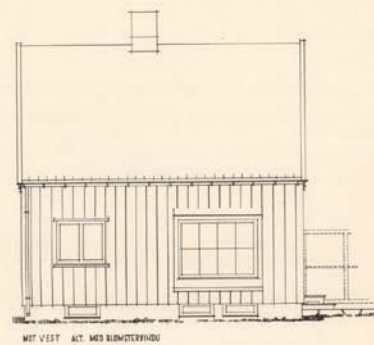
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 14-6-1958 *ARK.*

TEGNING NR. 2
FASADER
MÅL 1:100



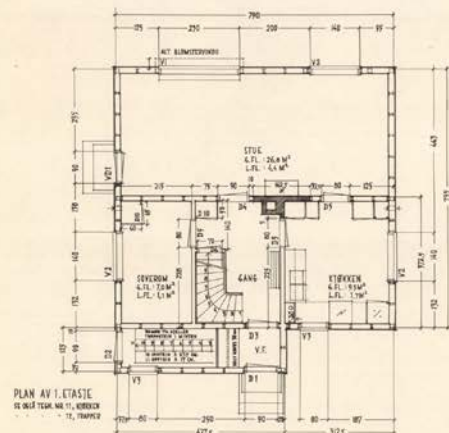
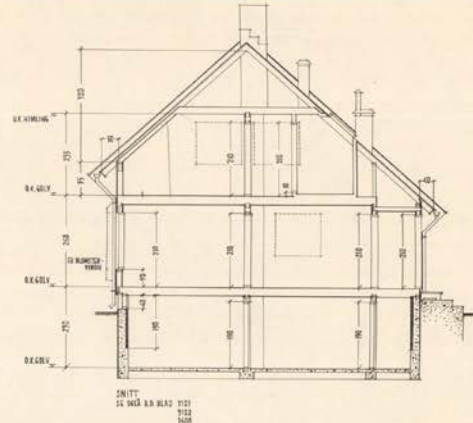
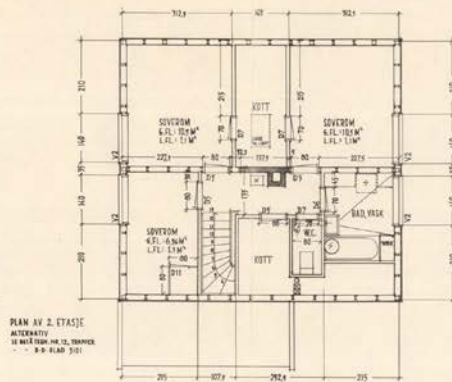
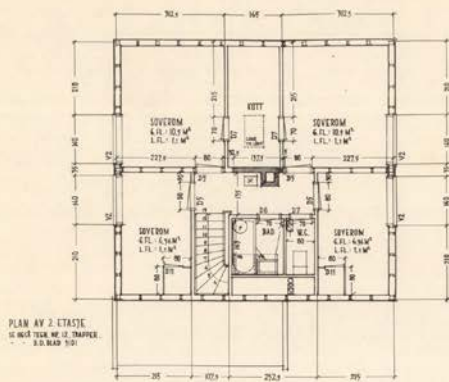
BYGGHERRE: _____ TOMT
 STED: _____
 DISTRIKTSARKITECTENS STEMPSEL

UNDERTEGNEDE TAKSMENN BEVITNER AT
 HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
 MED DEN COPIJENTE TEGNING.
 STED: NR/VN
 DATO: NR/VN

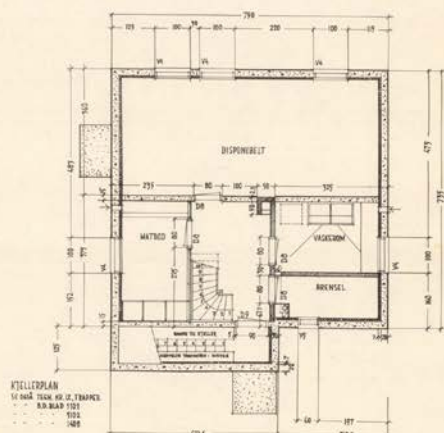


225 ÷
 BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
 OSLO 14. 6. 1958 *AK.*

TEGNING NR. 2^a
 FASADER
 MÅL 1:100



juv. 14/7/59.
BYGGHERR *Børre Wergd.*
STED *Lidland* TOMT *94/140*
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AKERSHUS
UNDERTEGNEDE TAKSTEMME BEVITNER AT
HUSET ER OPPBYGT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEIENING
STED NAVN
DATO NAVN



MÅLSETTING AV VEGGER GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT.

225÷
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 14. 6. 1958 *ML*

TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100

Nabolagsprofil

Nordlivegen 24 - Nabolaget Råholtmoen/Vestenga - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ladderud Linje 430, 432	8 min 0.7 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	5 min 2.8 km
Oslo Gardermoen	16 min

Skoler

Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	7 min 0.7 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	4 min 2.4 km
Dal skole (1-7 kl.) 433 elever, 24 klasser	4 min 2.6 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	6 min 2.6 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	17 min 11.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min

«Er stille og rolig, men gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

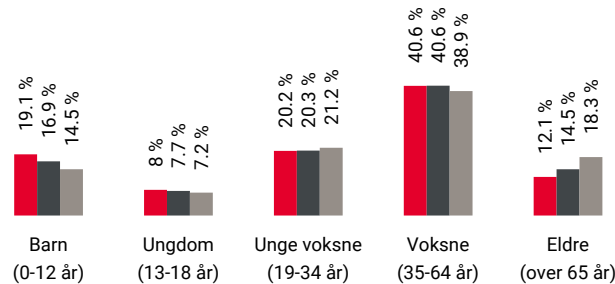
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råholtmoen/Vestenga	2 580	1 003
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Råholtbråtan barnehage (1-5 år) 142 barn	7 min 0.6 km
Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	10 min 0.9 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Dal PostNord	18 min 1.6 km
Kiwi Råholt PostNord	21 min 1.9 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. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 80/100



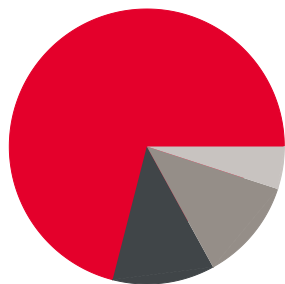
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

⚽ Råholt skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.6 km	
⚽ Eidsvoll stadion	19 min	🚶
Fotball	1.8 km	
🚴 Fitnesspoint Råholt	21 min	🚶
🚴 MOVA Eidsvoll	4 min	🚗

Boligmasse



71% enebolig
12% rekkehus
12% blokk
5% annet

Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

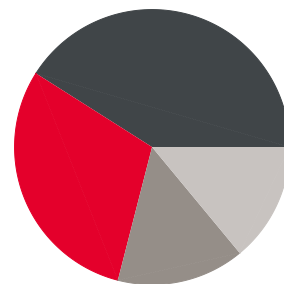
22 min



Boots apotek Råholt

21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
41% 6-12 år
15% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



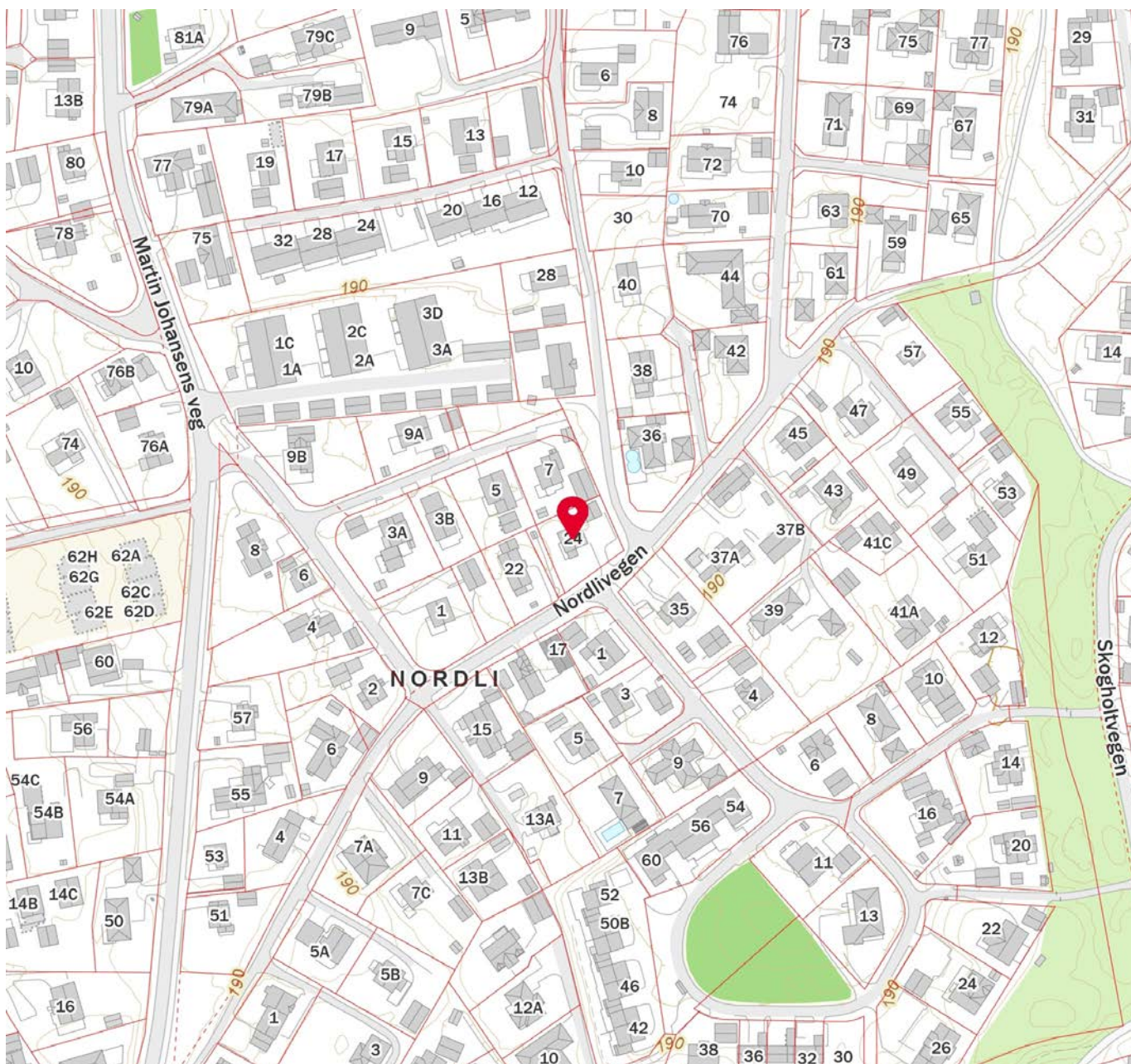
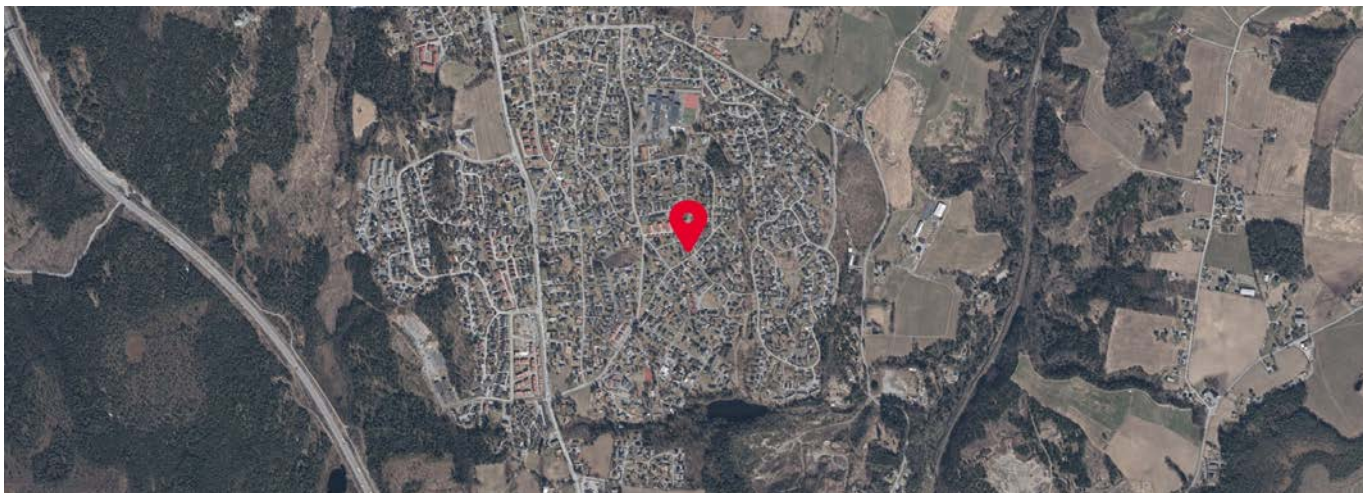
0%

43%

Råholtmoen/Vestenga
Råholt
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nordlivegen 24
2070 RÅHOLT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre