Gamle Dalsveg 175, 2032 MAURA

Sjelden mulighet! Flott og innholdsrik eiendom med idyllisk beliggenhet. Tomt på 5 mål. Låve på 814 m².

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 12 900 000,-
Omkostn.:	Kr 323 850,-
Total ink omk.:	Kr 13 223 850,-
Selger:	Jane Magdalene Sørgård Torbjørn Sørgård
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1899
BRA-i/BRA Total	251/276 kvm
Tomtstr.:	4966.4 m²
Soverom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 145, bnr. 154
Oppdragsnr.:	1206240040

Sjelden mulighet! Flott og innholdsrik eiendom med idyllisk beliggenhet.

Dette er en flott og innholdsrik eiendom med sentral beliggenhet på Maura i Nannestad Kommune. Tomten har gode lys og solforhold og tomt på ca 5 mål med flere uteplasser og terrasser på totalt 154 kvm. Kort vei til offentlig kommunikasjon.

Eneboligen er innholdsrik og har blant annet 2 kjøkken, 4 stuer, 4 soverom og 2 bad. Utgang til en stor terrasse med vinterhage fra 2019, boblebad/basseng samt et stort utekjøkken. Terrassene er totalt på 154 m². Det ble i 2012 etablert en hybel til utleie(ikke byggemeldt/godkjent utleiedel) som inneholder kjøkken, gang, innredet rom og soverom.

Låven og garasjen er totalt på 814 m². Mulighet for utleie av selskapslokaler, ca. 120 000/årlig skattefritt. Eiendommen har sjel og det er beholdt endel av den gamle flotte stilen, men samtidig modernisert.

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Budskjema 141

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 251 m²
BRA - e: 8 m²
BRA - b: 17 m²
BRA totalt: 276 m²
TBA: 154 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 31 m² Stue med åpen kjøkkenløsning, bad og innredet rom.

1. etasje
BRA-i: 135 m² Entre/gang, toalettrom, mellom gang, soverom 1, stue 1, stue 2, stue 3, kjøkken og stue 4.
BRA-e: 8 m² Uthus med badstue og dusj.
BRA-b: 17 m² Innglasset vinterhage.

2. etasje
BRA-i: 85 m² Gang med trapp, kontor, soverom 2, soverom 3, loftstue, soverom 4, bad 1 og bad 2.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
154 m² Terrasse med trapp og boblebad 124 m². Markplatting nr.1 19 m².
Entreveranda 3 m². Markplatting nr.2 8 m².

Ikke målbare arealer
Låve: 814 m².
Låvekjeller: Bod 1, bod 2, bod 3, gang og bod 5.
Låve 1.etasje/utleiedel: Entre, gang med dusj, toalettrom, mellom gang, toalettrom, bod 1, spisesal 1, spisesal 2, bar, kjøkken, 2 stk oppholdsrom, bod 2 og bod 3.
Garasje med bod i låve 1.etasje.
Låve loftetasje: Snekkerverksted, lagrings rom og garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt

selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen eller låven slik som den ser ut idag.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen. Eneboligen er oppført i 1899 og kan derfor lovlig tas i bruk uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Hjemmelshaver har satt opp ett tilbygg som er større enn 15m2 (17,49m2). Alle tilbygg over 15m2 er søknadspliktige. Det er ikke søkt om bruksendring eller fasadeendring. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det foreligger ikke byggesøknad om oppføring av terrasse på baksiden av eneboligen. Terrassen er over 0,50m og større enn 15m2 og er derfor søknadspliktige.

Innredet rom i kjelleretasjen ble målt til 13m3 og rømmingsvindu er montert for høyt oppe på vegg. Det er ett krav at rømmingsvindu ikke monteres høyere enn 1m opp på yttervegg ellers må det montertes en fast trinn løsning på vegg. Krav til rom for varig opphold er 15m3 og helst 7m2 stort.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på veggsiden i trapp opp til 2.etasjen.

Hjemmelshaver opplyser om at endring av låven i 1 etasje til utleie del er byggesøkt og godkjent. Bruksendringen er ikke fremlagt for takstmann (bygningssakkyndig) eller megler.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
4966.4 m²

Tomtebeskrivelse
Tomten er delsvis flat i 2 nivåer og er pent opparbeidet med småtrær, bær busker, hekk og annen beplantning. Tomten er adskilt mot nabo med stakitt gjerde og hekk. Stor dobbel overbygget port med torvtak ved innkjøring på tomten som forøvrig er tekket med subuss.

Boligen har flere uteplasser, totalt 154 kvm terrasse fordelt i flere soner. Terrassen med utgang fra stuen er delt opp i flere soner og nivåer og har blant annet et lekkert utekjøkken med ovn for matlaging og sosiale lag. Videre er det et boblebad og

basseng. Terrassene ligger usjenert til uten innsyn.

Beliggenhet
Eiendommen ligger idyllisk til i naturskjønne omgivelser på Maura i Nannestad kommune. Området er omkranset av vakker natur, og har en fredelig og avslappende atmosfære. Her kan du virkelig nyte landlige omgivelser, samtidig som du også har enkel tilgang til alle nødvendige fasiliteter. Det er i tillegg kort vei til Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen har du kort vei til alt av dagligdagse fasiliteter. Det er nærhet til Nannestad sentrum, hvor du finner flere dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol og flere spisesteder, for å nevne noe.

Beliggenheten byr på rike muligheter for friluftsliv året rundt. Om sommeren kan du dra på lange turer i nærliggende skogsområder, fiske i de mange innsjøene, eller ta en sykkeltur langs stille landeveier. På vinterstid er det flotte forhold for langrenn i preparerte løyper, og bare en kort kjøretur unna finner du også alpinanlegg for hele familien.

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

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig
August Magnus

Type takst
Eierskifterapport

Byggemåte
Enebolig oppført i 1899 og tilbygg oppført i 2006 og 2019, huset har saltak tekket med takstein og grunnmur av opprinnelig gråstein og senere støpt fundament og grunnmur i kjelleretasjen. Tidligere tømmervegger som er erstattet med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
Det er avflassing av maling på enkelt sted og små skader på pusset grunnmur på tilbygg. Det er en åpning i gråsteinsmuren som er tettet igjen provisorisk ved inngangsparti. Det ble målt noe høye fuktverdeier i krypkjeller, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plate) til grunn.

1.2 Krypekjeller
Det ble fuktsøkt noe høye verdier på betongdekket. TG2 Se punkt 1.1 Det settes også tilstandgrad TG2 grunnet alder.

1.3 Terrengforhold
Det er noe skrånet terreng, men rundt tilbygg på fremsiden av boligen er det ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur. 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.

2.1 Yttervegger
Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning på deler av boligen. TG2. Det er noe svertesopp i gesimsene på baksiden av boligen. TG2. En liten skade på hjernekasse ved inngangsparti. TG2. Det settes tilstandgrad TG2 også grunnet alder på ytterkledningen.

3.1 Vinduer og ytterdører
Vinduer på soverom i 2.etasje har noe fuktmerker og avflassing av maling. Vinduer fra 1979 og 2004 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2. Hjemmelshaver opplyser om punktert glass på soverom i 2.etasje. Ytre tetting av vindu på baksiden av boligen er noe mangelfull. Det er noen små merker på nedre del av dører men ellers fremstår de i grei stand.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Det er fuktskjolder rundt skorsteinen og på selve skorsteinen inne på kryploft. Fuktskjolder ser ut å være av eldre dato, ytterligere undersøkelser må gjøres. Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Det er fuktskjolder rundt skorsteinen og på selve skorsteinen inne på kryploft. Fuktskjolder ser ut å være av eldre dato, ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er gammelt vepsebol i takmøne.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Terrassebord har falmet i fargen og har slåt seg på enkelte steder. Rekkverk er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90 cm på oppførings dato og det mangler håndrekke på begge sider i trapp. Terrassebord har stedvis tørrsprekker og har behov for vask og behandling. Det ble målt noe motfall inn imot yttervegg. Terrassebord framstår i grei stand, det mangler håndrekker på begge sider i trapp.

7.1.1 Bad kjelleretasje Overflate vegger og himling
Vegger fremstår i grei stand, det er ukjent om malte vegger er utført med godkjent våtromsmaling. Ytterligere undersøkelser må gjøres.Det settes også tilstandsgrad TG2

grunnet alder.

7.1.2 Bad kjelleretasje Overflate gulv
Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på deler av gulv ved terskel til toalett. Det registres tilstrekkelig fall til sluk. Gulvfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

7.1.3 Bad kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk
Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Ukjent om vegger er behandlet med godkjent våtromsmaling.
Ytterligere undersøkelser må gjøres. Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen.

7.2.1 Bad 1 2.etasje Overflate vegger og himling
Vegger og innredning fremstår i grei stand med noe alderslitasje, men fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

7.2.2 Bad 1 2.etasje Overflate gulv
Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

7.2.3 Bad 1 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen.

7.3.1 Bad 2 2.etasje Overflate vegger og himling
Fliser og innredning fremstår i grei stand med noe alderslitasje, fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

7.3.2 Bad 2 2.etasje Overflate gulv
Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Sokkel under dusjnisje hindrer overflatevann til å nå sluket ved en eventuell vannlekkasje. Fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

7.3.3 Bad 2 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen.

8.2 Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje
Vegger, tak/himlinger, gulv og innredning fremstår i grei stand, det er små slitemerker på benkeplate og innredning. Små knirk i gulv og slitemerker på overflaten.

9.1.1 Stue og innredet rom Veggenes og himlingens overflater
Det mangler tilstrekkelig veggventiler på innredet rom og stue. Se punkt 10.5.

9.1.2 Stue og innredet rom Gulvets overflate
Gulv fremstår i god stand, det er små knirk i gulv.

9.1.3 Stue og innredet rom Fuktmåling og ventilasjon
Det er ikke tilstrekkelig veggventiler i yttervegg.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Det er ingen synlig stakeluke innvendig i boligen, hjemmelshaver opplyser om at det finnes stakeluke utvendig.
TGIU
Det er noe korrosjon (irr) på røroppheng på vaskerom. Det er mye kondens på vannrør tilførsel under og over vannmåler. TG2
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

10.5 Ventilasjon
I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom/bod. Det mangler tilstrekkelig veggventiler i kjelleretasjen.

For ytterligere informasjon, se vedlagte eierskifterapport.

Garasje/Uthus
Låve oppført i 1960, låven har saltak tekket med pastaplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, tradisjonell
bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel hvor deler av 1.etasje er antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i
etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater. TGIU
Låvekjeller: Bod 1, bod 2, bod 3, gang, bod 5 og bod 6.
Låve 1.etasje/utleiedel: Entre, gang med dusj, toalettrom, mellom gang, toalettrom, bod 1, spisesal 1, spisesal 2, bar, kjøkken, 2 stk
oppholdsrom, bod 2 og bod 3.
Garasje med bod i låve 1.etasje.
Låve loftetasje: Snekkerverksted, lagrings rom og garasje.
Uthus med badstue og dusj. TGIU

Det er ikke satt tilstandsgrad på låve, uthus og garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja. Beskrivelse: Har vært mus.

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: Lagt opp strøm til basseng. Bygd om el skap til automatsikringer. Montert transformator til 400 wolt i låve. Lagt opp nytt strømanlegg til kjøkken i låven. Arbeid utført av EDA.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Har bygd terrasse selv.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja. Beskrivelse: Utleieleilighet med egen inngang, bestående av stue, kjøkken, soverom, vaskerom/bad.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Nei.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja. Beskrivelse: Det er bygd på vinterstue.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Nei.

Er det foretatt radonmåling?
Svar: Ja. Beskrivelse: Det er foretatt radonmålinger i forbindelse med utleieleilighet. Radonmåling: År 2013. Verdi: Husker ikke.

Innhold
Enebolig
Kjelleretasje: Stue med åpen kjøkkenløsning, bad og innredet rom.
1.etasje: Entre/gang, toalettrom, mellom gang, soverom og 4 stuer.
2.etasje: Gang med trapp, kontor, 3 soverom og 2 bad.

Låve/garasje
Kjeller: Bod 1, bod 2, bod 3, gang og bod 5.
1.etasje/utleiedel: Entre, gang med dusj, toalettrom, mellom gang, toalettrom, 2 spisesaler, bar, kjøkken, 2 oppholdsrom og 3 boder.
Garasje med bod i låve 1.etasje.

Loftetasje: Snekkerverksted, lagrings rom og garasje.

Standard
Entré/gang
Inngangspartiet har en tofløyet dør i sort utførelse som tar deg inn i entreen. Det er fliser på gulv.

Stuer
Boligen har hele 4 stuer i første etasje samt en nyere vinterhage.

Kjøkken i 1. etasje
Sort profilert kjøkken innredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Rommet har peis og en kjøkkenøy med koketopp med integrert ventilator. Delvis integrerte hvitevarer.

Kjøkken i kjeller
Norema/Evalet kjøkken innredning med benkebeslag, benkeplate i laminat og en ventilator som er tilkoblet over tak. Frittstående hvitevarer og plass til spisebord.

Bad 2. etasje
2. etasje: Innbygget badekar, dusjsone med skyvedører, servant med innfelt speil, lys og stikk over. Vannklosett er montert. Varmekabler i gulvet.

Bad 2. etasje: Dusjsone, vannklosett og en servant. Varmekabler i gulvet.

Bad i kjeller: 200 liters varmtvannsbereder, vannklosett, servant, hvit glatt innredning bestående avunderskap, dusjsone direkte på gulv og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekkesvifte koblet til yttervegg.

Wc
Servant og en vannklosett.

Soverom
Det er 4 soverom i boligen samt ett rom innredet som kontor og ett innredet rom i kjeller.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger
Bygd tilbygg, utvidet terrassen og bygd uthus i 2019.
Bygget ut utleiedel på låven 1.etasje 2012. Denne er ikke byggemeldt og godkjent til utleie.

Parkering
Garasje og ellers parkering på tomt.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
93341637

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det er ikke foretatt undersøkelse av det elektriske anlegget.

Energi

Oppvarming
Eneboligen blir oppvarmet av panelovner, varmekabler i entre på begge bad og på toalettrom. Peisovner i stuer, på kjøkken og i loftstue.

Info strømforbruk
Strømforbruk er årlig mellom 25-30 000 kWh. Forbruk vil variere.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 12 900 000

Kommunale avgifter
Kr 13 407

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Inkluderer: vann, slam, feiing og renovasjon.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Beløpet er estimert etter forbruk for 2024.

Formuesverdi primær
Kr 919 193

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter
Kommunale avgifter, strøm, villa- og innboforsikring, tv/internett, snømåking, tømming av septik, vedlikehold ol. Listen er ikke uttømmende.

Selger betaler for fiber og TV via RiksTV, kr 7200 per år.
Forsikring i Gjensidige, kr 30 528,- per år.
Tømming av septiktanker må beregnes.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 145, bruksnummer 154 i Nannestad kommune.

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

3238/145/154:
25.04.2008 - Dokumentnr: 334896 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:155

26.07.2006 - Dokumentnr: 354872 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3238 Gnr:145 Bnr:7

17.08.2007 - Dokumentnr: 653617 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3238 Gnr:145 Bnr:155

Grunndata:
01.01.2020 - Dokumentnr: 99878 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0238 Gnr:145 Bnr:154

01.01.2024 - Dokumentnr: 280396 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:145 Bnr:154

Følgende rettigheter er tinglyst i annen fast eiendom:
26.07.2006 - Dokumentnr: 354881 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:5
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.2006 - Dokumentnr: 354885 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:2
Gjelder rett til adkomst fra fylkesveg over eiendommen.

04.09.2006 - Dokumentnr: 416521 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:7
Med flere bestemmelser
Gjelder rett til adkomst på naboeiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for hele eiendommen.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg(garasje) datert 25.05.1989.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg(bolig) datert 04.09.1997.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen. Eneboligen er oppført i 1899 og kan derfor lovlig tas i bruk uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
25.05.1989.

Vei, vann og avløp
Privat vei.
Offentlig vann, via privat stikkledning.
Privat septiktank, 2 stk. Renseanlegg for avløp nedgravd på tomt.

Vannmåler er installert.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er ikke regulert. Avsatt i kommuneplanen til LNRF-område (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende).

Kommuneplan 2023-2040 er under arbeid hos kommunen.

Eiendommen ligger i område med:
- Faresone: Ras og skredfare.
- KPFare: Høyspenningsanlegg.
- SEFRAK: Våningshus, Sefrak ID 0238-0103-007.
- Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner,
- Løsmasser: Breelvavsetning og hav og fjordavsetning, tykt dekke.
- Marin grense: Svært stor og middels mulighet for marin leire.
- Radon: Moderat til lav.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, så fremt arealet er godkjent for varig opphold iht. plan- og bygningsloven og har forsvarlig radonnivå.

Selger har etablert en utleiedel. Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Verneklasse/SEFRAK
Det gjøres oppmerksom på at eneboligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen. Sefrak ID 0238-0103-007.

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

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

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
12 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
322 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
323 850 (Omkostninger totalt)
339 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
342 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
13 223 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
13 239 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
13 242 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 323 850

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til fastpris kr 60 000,-. I tillegg kommer kr 59 500,- og utlegg kr 500,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

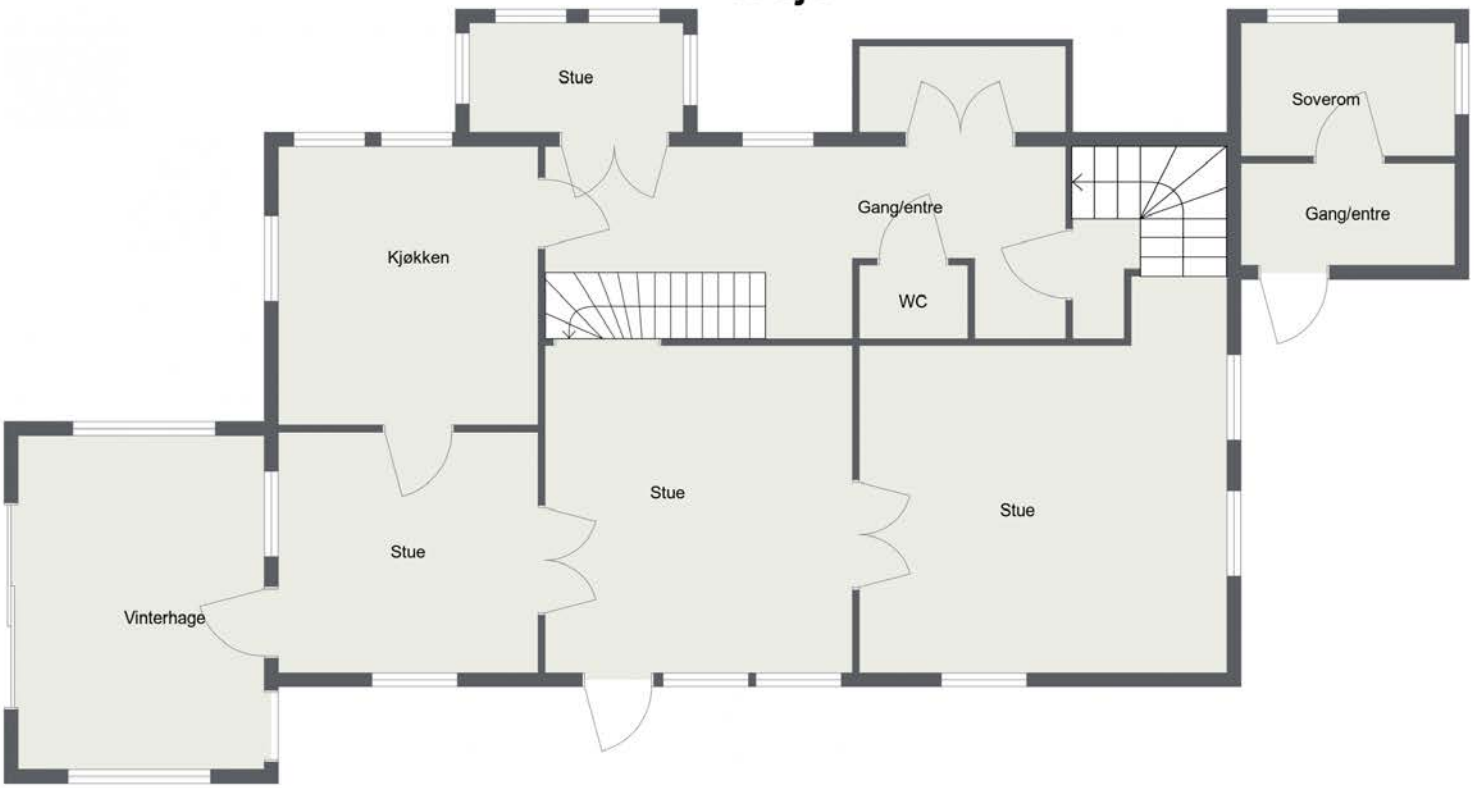
Oppdragsansvarlig
Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF / Partner
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

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

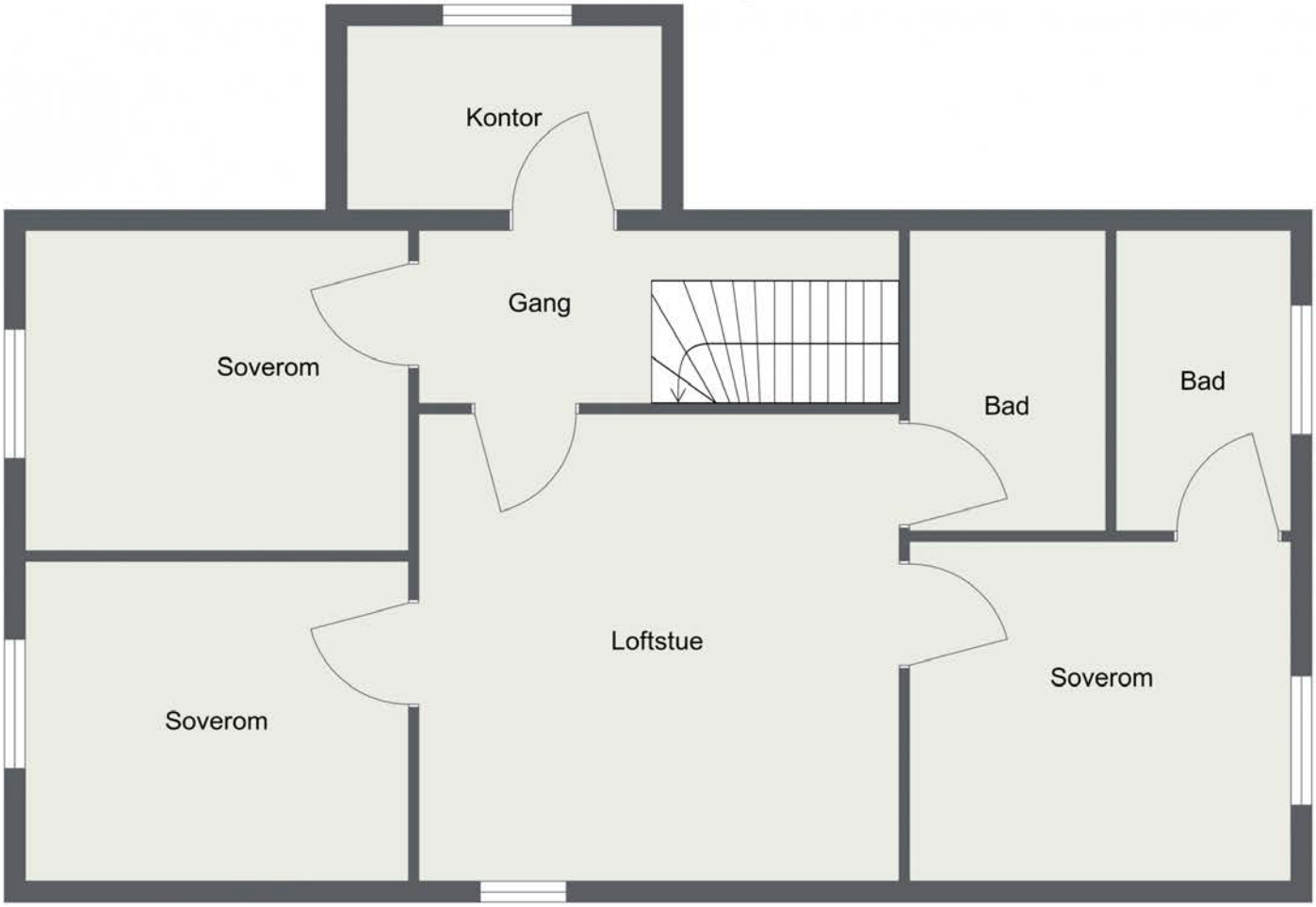
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22
2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

Salgsoppgavedato
07.10.2025

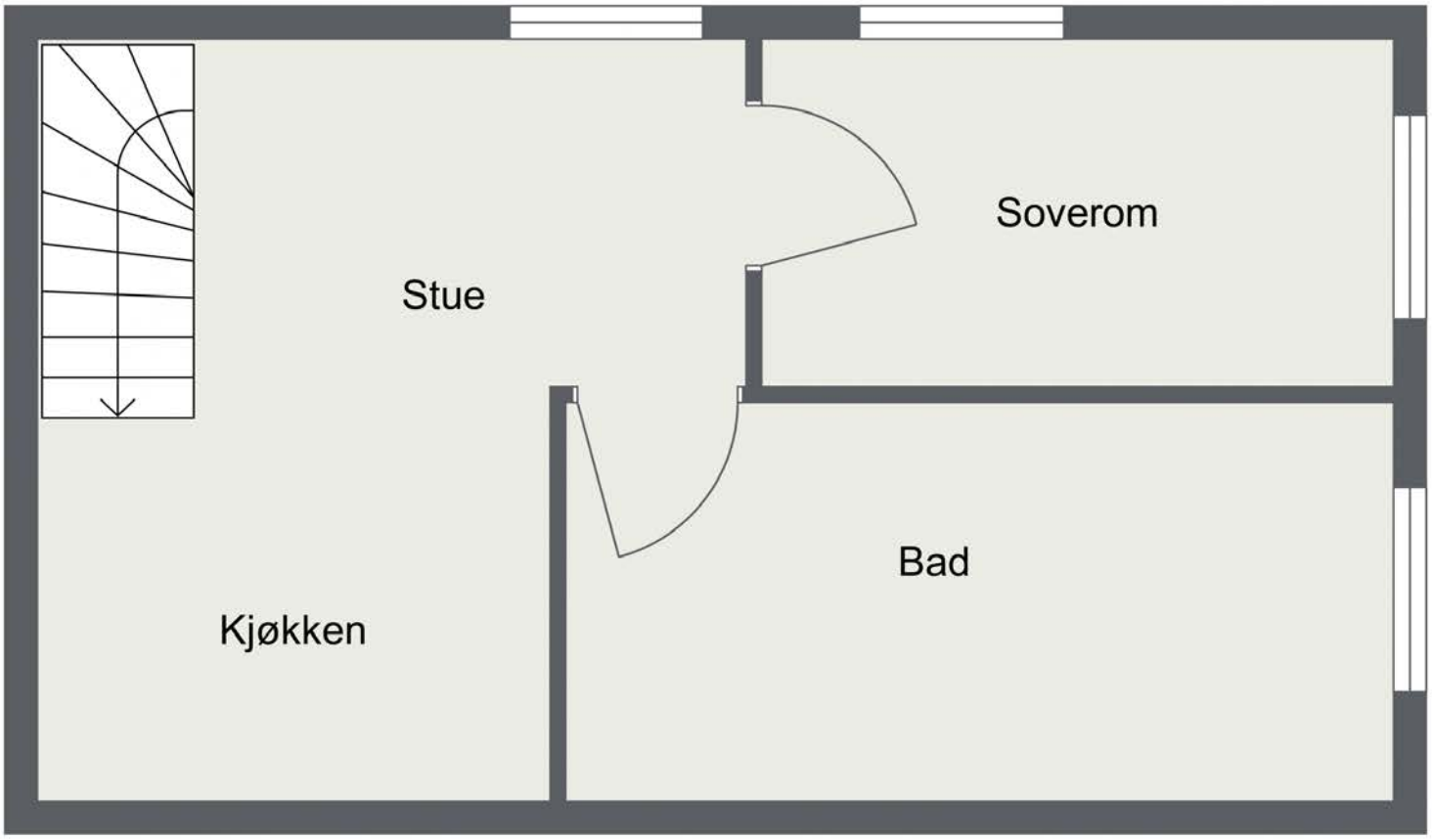
1. Etasje


Stue
Soverom
Gang/entre
Gang/entre
Kjøkken
WC
Stue
Stue
Stue
Vinterhage

2. Etasje



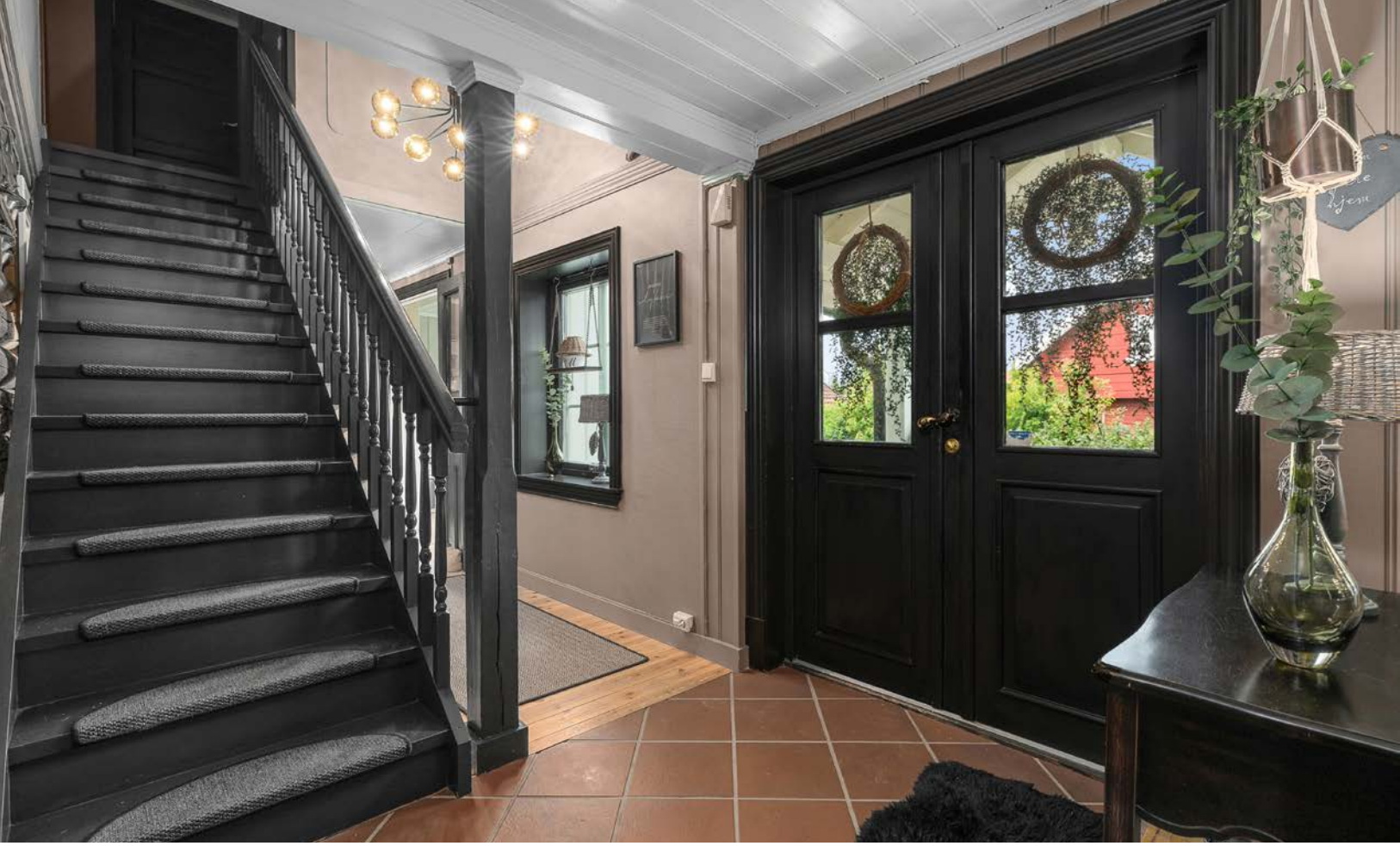
Kjelleretasje



BREAD

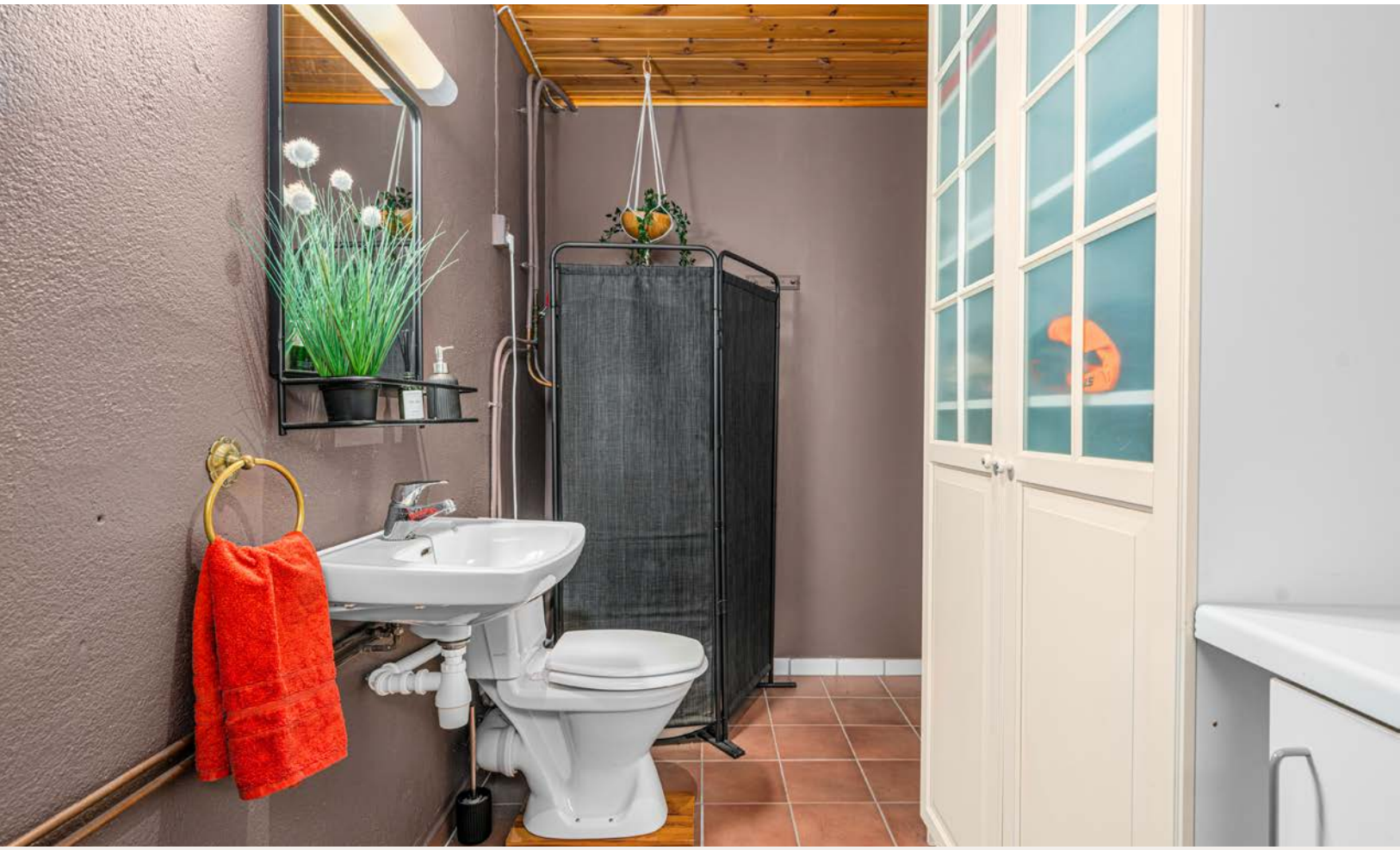
BREAD

UTENSIL



YOU
are
nderful

always kiss me
goodnight..



SUPER
CHEVROLET
SERVICE
HOLFRITT ØL
NGGET SOM EKTE ØL
NORGE
DELICIOUS
Coca-Cola
RELIEVES FATIGUE

Frydenlund
NO SMOKING
Mack
DRINK

DRINK
Rhones

ASS

DASS.

Bar
NO SMOKING

FORD TRACTOR
FERGUSON UNIT IMPLEMENTS

Vedlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Gamle Dalsveg 175
2032 Maura

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 26/09/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

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 eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. 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 eigedom.

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 hullborring 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 takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens 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 takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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 BRANNFOREBYGGENDE 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.

©mstr.no

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:145, Bnr: 154
Hjemmelshaver:	Torbjørn Sørgård og Jane Magdalene Sørgård
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	4 966,4 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	LNRF Id KP2018-2035
Offentl. avg. pr. år:	Kr 8 250,12 i 2023
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Kr 919 193.-
Byggeår:	1899

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.06.2024
Forutsetninger:	Sol og 20 plussgrader. Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys. NB. DENNE RAPPORTEN ER KUN GYLDIG TIL DEN 30.06.2025 SELV OM RAPPORTEN ER REVIDERT MED EN FAKTA ENDRING OM BYGGE ÅRSTALL FOR TILBYGG DEN 26.09.2025. TAKSTMANN HAR IKKE VÆRT PÅ NY TAKSTBEFARING ETTER RAPPORTENS FORFALL OG TAR IKKE PROFESJONSANSVAR VED SALG AV EINDOMMEN VED BRUK AV DENNE RAPPORTEN. DET MÅ PÅBEREGNES AT DET KAN VÆRE FEIL OG MANGLER VED EINDOMEN SOM HAR OPPSTÅTT ELLER FORVÆRRET SEG ETTER TAKSTBEFARINGEN 26.06.2024 SOM IKKE ER NEVNT I DENNE RAPPORTEN. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår. Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt. Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt. Det er en nedgravd septiktank på eiendommen, den er ikke inspisert eller satt tilstandgrad på. Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet. Hjemmelshaver/eier ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.
Oppdragsgiver:	Torbjørn Sørgård og Jane Magdalene Sørgård
Tilstede under befaringen:	Torbjørn Sørgård
Fuktmåler benyttet:	MMS2 PROTIMETER

OM TOMTEN:
Noe skrånet tomt og flat tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen med beplanting. Se videre beskrivelse av tomt i jorbrukstaksten.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig oppført i 1899 og tilbygg oppført i 2004 og 2019, huset har saltak tekket med takstein og grunnmur av opprinnelig gråstein og senere støpt fundament og grunnmur i kjelleretasjen. Tidligere tømmervegger som er erstattet med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen, Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Eneboligen blir oppvarmet av panelovner, varmekabler i entre på begge bad og på toalettrom. Peisovner i stuer, på kjøkken og i loftstue.

DOKUMENTKONTROLL:
- Takstmannens egne observasjoner 26.06.2024.
- Megler (meglerpakken) 26.07.2024.
- Tidligere verditakst 2023.
- Ferdigattest for tilbygg med kjelleretasje 11.11.1996 og 04.09.1997.

NB. DENNE RAPPORTEN ER KUN GYLDIG TIL DEN 30.06.2025 SELV OM RAPPORTEN ER REVIDERT MED EN FAKTA ENDRING OM BYGGE ÅRSTALL FOR TILBYGG DEN 26.09.2025.
TAKSTMANN HAR IKKE VÆRT PÅ NY TAKSTBEFARING ETTER RAPPORTENS FORFALL OG TAR IKKE PROFESJONSANSVAR VED SALG AV EINDOMMEN VED BRUK AV DENNE RAPPORTEN.
DET MÅ PÅBEREGNES AT DET KAN VÆRE FEIL OG MANGLER VED EINDOMEN SOM HAR OPPSTÅTT ELLER FORVÆRRET SEG ETTER TAKSTBEFARINGEN 26.06.2024 SOM IKKE ER NEVNT I DENNE RAPPORTEN.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Kjellervegger: Malt betong/mur, malt trepanel, fliser og tapet.
Kjellertak/himlinger: Malt trepanel.
Kjellergulv: Fliser, malt tregulv og lakkert furu.

1.etasje vegger: Beiset tømmerstokker, malte plater, malt mur, teglstein, tapet og malt trepanel.
1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.
1.etasje gulv: Malt/beiset tregulv, fliser og parkett.

2.etasje vegger: Malt trepanel, malte plater, tapet og fliser.
2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og lakkert trepanel.
2.etasje gulv: Lakkert furugulv, laminat og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
1.etasje: Entre/gang, toalettrom, mellom gang, soverom 1, stue 1, stue 2, stue 3 og stue 4.
2.etasje: Gang med trapp, kontor, soverom 2, soverom 3, loftstue og soverom 4:

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

Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand og godt vedlikehold, tapet vegger og tak/himlinger på soverom 2.etasje er av eldre dato og har noe bruksslitasje. TG2
Gulv i øvrig rom fremstår i grei stand, det noe glipper i parkettgulv og noe slitemerker på overflaten på kjøkken og stue. Noe knirk i gulv 2.etasje. TG2
Flisegulv i entre fremstår i grei stand, det er bom under 2 stk fliser ved trapp. TG2

Trapp med malte trinn og sidevanger. Trapp fremstår i god stand men det mangler håndrekke på veggsiden. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

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

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 25mm. TG2
Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i loftstue og soverom i 2.etasej på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger på loftstue 2.etasje og stuer i 1.etasje (normalt iht. til alder/ byggeår).

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

©mstr.no

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Bygd tilbygg, utvidet terrassen og bygd uthus i 2019.
Bygget ut utleiedel på låven 1.etasje 2012.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjelleretasje	31				30	
1.etasje	135	8	17	154	151	17
2.etasje	85				85	
SUM BYGNING	251	8	17	154	251	17
SUM BRA	276					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Låvekjeller		258				258
Låve 1.etasje/utleiedel		258			212	31
Garasje i låve 1.etasje		29				29
Låve loftetasje		269				269
SUM BYGNING		814			212	587
SUM BRA	814					

BRA-i:

Enebolig: 251m2.
Kjelleretasje: Stue med åpen kjøkkenløsning, bad og innredet rom.
1.etasje: Entre/gang, toalettrom, mellom gang, soverom 1, stue 1, stue 2, stue 3, kjøkken og stue 4.
2.etasje: Gang med trapp, kontor, soverom 2, soverom 3, loftstue, soverom 4, bad 1 og bad 2.

Låve: 0m2.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-e:

Enebolig: 8m2.
Uthus med badstue og dusj.

BRA-b: 17m2.
Innglasset vinterhage.

Låve: 814m2.
Låvekjeller: Bod 1, bod 2, bod 3, gang og bod 5.
Låve 1.etasje/utleiedel: Entre, gang med dusj, toalettrom, mellom gang, toalettrom, bod 1, spisesal 1, spisesal 2, bar, kjøkken, 2 stk oppholdsrom, bod 2 og bod 3.
Garasje med bod i låve 1.etasje.
Låve loftetasje: Snekkerverksted, lagrings rom og garasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

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

Enebolig:
BRA-i: 251m2.
Kjelleretasje: Stue med åpen kjøkkenløsning, bad og innredet rom.
1.etasje: Entre/gang, toalettrom, mellom gang, soverom 1, stue 1, stue 2, stue 3, kjøkken og stue 4.
2.etasje: Gang med trapp, kontor, soverom 2, soverom 3, loftstue, soverom 4, bad 1 og bad 2.

BRA-e: 8m2.
Uthus med badstue og dusj.

BRA-b: 17m2.
Innglasset vinterhage.

Sum BRA: 276m2.
Kjelleretasje: Stue med åpen kjøkkenløsning, bad og innredet rom.
1.etasje: Entre/gang, toalettrom, mellom gang, soverom 1, stue 1, stue 2, stue 3, kjøkken og stue 4.
2.etasje: Gang med trapp, kontor, soverom 2, soverom 3, loftstue, soverom 4, bad 1 og bad 2.
Uthus med badstue og dusj.
Innglasset vinterhage.

TBA: 154m2.
Terrasse med trapp og boblebad 124m2.
Markplatting nr.1 19m2.
Entreveranda 3m2.
Markplatting nr.2 8m2.

P-rom: 251m2.
Kjelleretasje: Stue med åpen kjøkkenløsning, bad og innredet rom.
1.etasje: Entre/gang, toalettrom, mellom gang, soverom 1, stue 1, stue 2, stue 3, kjøkken og stue 4.
2.etasje: Gang med trapp, kontor, soverom 2, soverom 3, loftstue, soverom 4, bad 1 og bad 2.

S-rom: 17m2.
Innglasset vinterhage.

Målt takhøyde stue kjelleretasje 2,24m.
Målt takhøyde kjøkken 1.etasje 2,29m
Målt takhøyde stue 1.etasje 2,21m.
Målt takhøyde på soverom 2.etasje 2,35m - 1,62m.

2.etasje har skråhimling, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.
Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.
Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.
Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.
Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

Låve oppført i 1960, låven har saltak tekket med pastaplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel hvor deler av 1.etasje er antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater. TGIU
Låvekjeller: Bod 1, bod 2, bod 3, gang, bod 5 og bod 6.
Låve 1.etasje/utleiedel: Entre, gang med dusj, toalettrom, mellom gang, toalettrom, bod 1, spisesal 1, spisesal 2, bar, kjøkken, 2 stk oppholdsrom, bod 2 og bod 3.
Garasje med bod i låve 1.etasje.
Låve loftetasje: Snekkerverksted, lagrings rom og garasje.

Uthus med badstue og dusj. TGIU

Det er ikke satt tilstandsgrad på låve, uthus og garasjen.

Merknad om areal:

BRA-i: 0m2.

BRA-e: 814m2.
Låvekjeller: Bod 1, bod 2, bod 3, gang og bod 5.
Låve 1.etasje/utleiedel: Entre, gang med dusj, toalettrom, mellom gang, toalettrom, bod 1, spisesal 1, spisesal 2, bar, kjøkken, 2 stk oppholdsrom, bod 2 og bod 3.
Garasje med bod i låve 1.etasje.
Låve loftetasje: Snekkerverksted, lagrings rom og garasje.

BRA-b: 0m2.

Sum BRA: 814m2.
Låvekjeller: Bod 1, bod 2, bod 3, gang og bod 5.
Låve 1.etasje/utleiedel: Entre, gang med dusj, toalettrom, mellom gang, toalettrom, bod 1, spisesal 1, spisesal 2, bar, kjøkken, 2 stk oppholdsrom, bod 2 og bod 3.
Garasje med bod i låve 1.etasje.
Låve loftetasje: Snekkerverksted, lagrings rom og garasje.

TBA: 0m2.

P-rom: 212m2.
Låve 1.etasje/utleiedel: Entre, gang med dusj, toalettrom, mellom gang, toalettrom, spisesal 1, spisesal 2, bar, kjøkken og 2 stk oppholdsrom.

S-rom: 587m2.
Låvekjeller: Bod 1, bod 2, bod 3, gang og bod 5.
Låve 1.etasje/utleiedel: Bod 1, bod 2 og bod 3.
Garasje med bod i låve 1.etasje.
Låve loftetasje: Snekkerverksted, lagrings rom og garasje.

Målt takhøyde i bod kjelleretasje 1,94m.
Målt takhøyde bod 3 kjelleretasje 1.91m.
Målt takhøyde i bod 6 kjelleretasje 1,81m og er derfor ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.
Målt takhøyde i 1.etasje 2,34m.
Målt takhøyde i 1.etasje 2,19m

Innvendige arealer er oppmålt med laser.
Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.
Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.
Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.
Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.
Vegger i loftetasjen er ikke isolert eller kledd innvending og arealavvik kan forekomme.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

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

26/09/2025

August Magnus

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.
Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.
Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Grunnmur i gråstein og i lettklinkerbetong fra flere årganger.
Det er avflassing av maling på enkelt sted og små skader på pusset grunnmur på tilbygg. TG2
Det er en åpning i gråsteinsmuren som er tettet igjen provisorisk ved inngangsparti. TG2

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Utvendig fuktsikring/drenering er i fra flere årganger og noe fra byggeår.
Grunnet boligens alder kan det være fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.
Det ble målt noe høye fuktverdeier i krypkjeller, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plate) til grunn. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drenssystem med drensledninger er 2- 5 år

TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

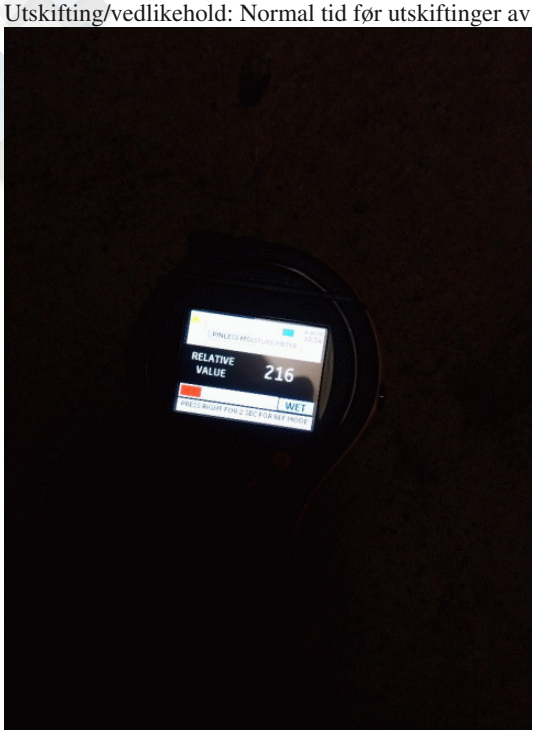
Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

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

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

Krypekjeller med adkomst via gulvluke på kjøkken.
Krypekjeller framstår i grei stand, det ble fuktsøkt noe høye verdier på betongdekket. TG2 Se punkt 1.1
Det settes også tilstandgrad TG2 grunnet alder.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betong er 40 - 80 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er noe skrånet terreng, men rundt tilbygg på fremsiden av boligen er det ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur. TG2
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Tidligere tømmervegger som er erstattet med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav.
På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning på deler av boligen. TG2
Det er noe svertesopp i gesimsene på baksiden av boligen. TG2
En liten skade på hjernekasse ved inngangsparti. TG2
Øvrig panelkledning fremstår i grei stand og greit vedlikehold, men det settes tilstandgrad TG2 også grunnet alder på ytterkledningen.

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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med malte trerammer har dobbelt isoleringsglass produsert fra 1979, 2004, 2006 og 2019. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, vinduer på soverom i 2.etasje har noe fuktmerker og avflassing av maling. Vinduer fra 1979 og 2004 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
Hjemmelshaver opplyser om punktert glass på soverom i 2.etasje. TG2
Ytre tetting av vindu på baksiden av boligen er noe mangelfull. TG2
Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme flere punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør med malte trerammer fra ukjent år.
Innvendige dører med profilerte malte overflater fra ukjent år.
Malte dørgerikter.
Malte taklister.
Lakkerte fotlister.
Lakkerte terskler.
Det er noen små merker på nedre del av dører men ellers fremstår de i grei stand. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

©mstr.no

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein fra 2006.
Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger. TG1

Takrenner antatt fra samme år som taket ble byttet i 2006.
Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.

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

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2006

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

©mstr.no

Yttertaket er tekket med ru takstein og undertak i trekonstruksjon fra 2006.
Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.
Undertaket fremstår i god stand fra takluke.

Teglskorstein fra byggeår.
Det er fuktskjolder rundt skorsteinen og på selve skorsteinen inne på kryploft. TG2
Fuktskjolder ser ut å være av eldre dato, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Peisovn på kjøkken og stuer i 1.tasje og 2.etajse.
Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er 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.

Kryploft med adkomst fra tak/himlingsluke på soverom i 2.etasje. Kryploftet har ikke gangbart gulv.
Det er fuktskjolder rundt skorsteinen og på selve skorsteinen inne på kryploft. TG2
Fuktskjolder ser ut å være av eldre dato, ytterligere undersøkelser må gjøres.
Det er gammelt vepsebol i takmøne. TG2

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

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

TBA: 154m2.

Terrasse på 124m2, 2 stk boblebad med adkomst via vinterhage oppført med terrassebord i kompositt på bjelkelag og noe på treheller, trapp og trerekkverk på 79cm høyt.
Terrassebord har falmet i fargen og har slått seg på enkelte steder. Rekkverk er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90 cm på oppførings dato og det mangler håndrekke på begge sider i trapp. TG2
Terrassebord og rekkverk har behov for behandling og vedlikehold.

Markplatting 1 på 19m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.
Terrassebord har stedvis tørrsprekker og har behov for vask og behandling. TG2
Det ble målt noe motfall inn imot yttervegg. TG2

Entreveranda på 3m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp.
Terrassebord framstår i grei stand, det mangler håndrekker på begge sider i trapp. TG2

Markplatting 2 på 8m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.
Terrassebord har stedvis tørrsprekker og har behov for vask og behandling. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

7. Våtrom

7.1 Bad kjelleretasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser i dusjsone og malte betongvegger.
Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2006 inneholder:
Servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt speil.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Se punkt 10.1
Varmtvannsbereder. Se punkt 10.2
Overskap med glassfronter.
WC på sokkel.

Vegger fremstår i grei stand, det er ukjent om malte vegger er utført med godkjent våtromsmaling. TG2
Ytterligere undersøkelser må gjøres.
Det settes også tilstandsgrad TG2 grunnet alder.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2006.
Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på deler av gulv ved terskel til toalett. Det registres tilstrekkelig fall til sluk. Gulvfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom kjøkkenvegg, Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Ukjent om vegger er behandlet med godkjent våtromsmaling. TG2
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år

7.2 Bad 1 2.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Lakkert trepanel.

Bad fra 2006 inneholder:
Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri.
Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte fronter.
Vegghengt speil.
WC på sokkel.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Se punkt 10.1

Vegger og innredning fremstår i grei stand med noe alderslitasje, men fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med nedsenket dusjsone og varmekabler.
Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør føres igjennom baderomsvegg til bad nr 2, ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør og membran TGIU
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år

7.3 Bad 2 2.etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Lakkert trepanel.

Bad fra 2006 inneholder:
Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og skyvbar glassdør.
Innfliset badekar med to-greps blandebatteri.
Innfliset speil.
WC på sokkel.

Fliser og innredning fremstår i grei stand med noe alderslitasje, fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2	7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med nedsenket dusjsone og varmekabler.
Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Sokkel under dusjnisje hindrer overflatevann til å nå sluket ved en eventuell vannlekkasje. Fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør føres igjennom baderomsvegg til bad nr 1, ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør og membran. TGIU
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken kjelleretasje

TG 1 8.1 Kjøkken kjelleretasje

Vanninstallasjonen er fra 2006

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

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

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

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

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

Vegger: Malt trepanel. Tapet mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
Tak/himling: Malt trepanel.
Gulv: Malt tregulv.

Åpen kjøkkenløsning fra 2006 inneholder:
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
Laminert benkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
Hvitevarer: Komfyr med keramiskkoketopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1
Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik.
Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.
Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).
Vegger, tak/himling, gulv og innredning fremstår i god stand. Det er noe små knirk i gulv. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.

8.2 Kjøkken 1.etasje

TG 2 8.2 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra Ukjent år.

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vegger: Beiset tømmervegger og malt trepanel.
Tak/himlinger: Malt trepanel.
Gulv: Beiset tregulv.

Kjøkken fra 2015 inneholder:
Takhøy kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
Hel-tre benkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
Hvitevarer: Stekeovn, Induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med utsug ut.
I følge hjemmelshaver er komfyrvakt integrert inne i induksjonskoketopp.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1
Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik.
Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.
Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken. TG2

Vegger, tak/himlinger, gulv og innredning fremstår i grei stand, det er små slitemerker på benkeplate og innredning. Små knirk i gulv og slitemerker på overflaten. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.

9. Rom under terreng

9.1 Stue og innredet rom

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 ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er 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: Malt trepanel.
Tak/himlinger: Malt trepanel.

Vegger og tak/himling fremstår i god stand uten noen vesentlige avvik.
Det mangler tilstrekkelig veggventiler på innredet rom og stue. TG2. Se punkt 10.5.

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

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

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

Gulv: Malt og lakkert furugulv.

Gulv fremstår i god stand, det er små knirk i gulv. TG2

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

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

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

Det er ikke tilstrekkelig veggventiler i yttervegg. TG2

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Eneboligen er tilknyttet 2 stk septiktanker. TGIU
Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.
WC på sokkel på alle bad.
Sluk i gulv på alle bad.
Hovedstoppekran plassert i krypekjeller.
Opplegg for vaskemaskin på 2 bad.
Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1
Det er ingen synlig stakeluke innvendig i boligen, hjemmelshaver opplyser om at det finnes stakeluke utvendig. TGIU
Det er noe korrosjon (irr) på røroppheng på vaskerom. TG2
Det er mye kondens på vannrør tilførsel under og over vannmåler. TG2
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

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

OSO varmtvannsbereder plassert på bad i kjelleretasjen med sluk i gulv.

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

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner, varmekabler i entre, begge bad og på toalettrom. Peisovner på stuer, kjøkken og i loftstue.

Panelovner, varmepumpe og panelovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.
Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

©mstr.no

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, elektrisk baderomsvifte på bad med noe styring til takventil på kjøkken (i følge hjemmelshaver). Kjøkkenventilator med utsug ut og kjøkkenventilator med kullfilter.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom/bod. Det mangler tilstrekkelig veggventiler i kjelleretasjen. TG2

Generelt:
For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.
Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

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 tilstrekkelig festet.

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Enebolig:
Sikringsskap 1 plassert på vegg i entre/gang.
Automatsikringer, og jordfeilbryter.
15 fordelingskurser.

Sikringsskap 2 plassert på vegg i entre/gang.
Automatsikringer, og jordfeilbryter.
3 fordelingskurser. (til boblebad og badstue).

Låve:
Sikringsskap 3 plassert på vegg i garasje.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
7 fordelingskurser.

Sikringsskap 4 plassert på vegg i snekkerverksted.
Automatsikringer, skrusikringer og jordfeilbryter.
9 fordelingskurser.

Sikringsskap 5 plassert på vegg i snekkerverksted.
Automatsikringer, skrusikringer og jordfeilbryter.
3 fordelingskurser.

Sentralstøvsuger montert i krypkjeller. TGIU

Det mangler tilstrekkelig kursfortegnelse og merking av kurser i sikringsskaper på Låven.

Det brukes skjøteledning som en permanent strømløsning i krypkjeller. Det anbefales at en elektriker monterer stikkontakt for videre bruk.

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæring på utført el-arbeider i boligen.

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

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

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.
Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen eller låven slik som den ser ut idag.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen.
Eneboligen er oppført i 1899 og kan derfor lovlig tas i bruk uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Hjemmelshaver har satt opp ett tilbygg som er større enn 15m2 (17,49m2). Alle tilbygg over 15m2 er søknadspliktige.
Det er ikke søkt om bruksendring eller fasadeendring. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det foreligger ikke byggesøknad om oppføring av terrasse på baksiden av eneboligen.
Terrassen er over 0,50m og større enn 15m2 og er derfor søknadspliktige.

Innredet rom i kjelleretasjen ble målt til 13m3 og rømmingsvindu er montert for høyt oppe på vegg.
Det er ett krav at rømmingsvindu ikke monteres høyere enn 1m opp på yttervegg ellers må det montertes en fast trinn løsning på vegg.
Krav til rom for varig opphold er 15m3 og helst 7m2 stort.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på veggsiden i trapp opp til 2.etasjen.

Hjemmelshaver opplyser om at endring av låven i 1 etasje til utleie del er byggesøkt og godkjent.
Bruksendringen er ikke fremlagt for takstmann (bygningssakkyndig).

Eneboligen er opprinnelig bygd før 1900 og er ført opp i SEFRAK-registeret.
Sefrak ID 0238-0103-007.

Ifølge veistatuskart ligger deler av anneks utenfor tomtegrensen.
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Delareal 559 m:
KPHensynsonenavnH370_1 - KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler).

Delareal 4 966 m:
Arealbruk - LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er avflassing av maling på enkelt sted og små skader på pusset grunnmur på tilbygg. TG2 Det er en åpning i gråsteinsmuren som er tettet igjen provisorisk ved inngangsparti. TG2 Det ble målt noe høye fuktverdeier i krypkjeller, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plate) til grunn. TG2
1.2	Krypekjeller
	Det ble fuktsøkt noe høye verdier på betongdekket. TG2 Se punkt 1.1 Det settes også tilstandgrad TG2 grunnet alder.
1.3	Terrengforhold
	Det er noe skrånet terreng, men rundt tilbygg på fremsiden av boligen er det ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur. TG2 Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
2.1	Yttervegger
	Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning på deler av boligen. TG2 Det er noe svertesopp i gesimsene på baksiden av boligen. TG2 En liten skade på hjernekasse ved inngangsparti. TG2 Det settes tilstandgrad TG2 også grunnet alder på ytterkledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer på soverom i 2.etasje har noe fuktmerker og avflassing av maling. Vinduer fra 1979 og 2004 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Hjemmelshaver opplyser om punktert glass på soverom i 2.etasje. TG2 Ytre tetting av vindu på baksiden av boligen er noe mangelfull. TG2 Det er noen små merker på nedre del av dører men ellers fremstår de i grei stand. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er fuktskjolder rundt skorsteinen og på selve skorsteinen inne på kryploft. TG2 Fuktskjolder ser ut å være av eldre dato, ytterligere undersøkelser må gjøres. Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder rundt skorsteinen og på selve skorsteinen inne på kryploft. TG2 Fuktskjolder ser ut å være av eldre dato, ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er gammelt vepsebol i takmøne. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrassebord har falmet i fargen og har slåt seg på enkelte steder. Rekkverk er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90 cm på oppførings dato og det mangler håndrekke på begge sider i trapp. TG2 Terrassebord har stedvis tørrsprekker og har behov for vask og behandling. TG2 Det ble målt noe motfall inn imot yttervegg. TG2 Terrassebord framstår i grei stand, det mangler håndrekker på begge sider i trapp. TG2
7.1.1	Bad kjelleretasje Overflate vegger og himling
	Vegger fremstår i grei stand, det er ukjent om malte vegger er utført med godkjent våtromsmaling. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det settes også tilstandsgrad TG2 grunnet alder
7.1.2	Bad kjelleretasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på deler av gulv ved terskel til toalett. Det registres tilstrekkelig fall til sluk. Gulvfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.1.3	Bad kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Ukjent om vegger er behandlet med godkjent våtromsmaling. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2
7.2.1	Bad 1 2.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger og innredning fremstår i grei stand med noe alderslitasje, men fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.2.2	Bad 1 2.etasje Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.2.3	Bad 1 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2
7.3.1	Bad 2 2.etasje Overflate vegger og himling
	Fliser og innredning fremstår i grei stand med noe alderslitasje, fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.3.2	Bad 2 2.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Sokkel under dusjnisje hindrer overflatevann til å nå sluket ved en eventuell vannlekkasje. Fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.3.3	Bad 2 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2
8.2	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje
	Vegger, tak/himlinger, gulv og innredning fremstår i grei stand, det er små slitemerker på benkeplate og innredning. Små knirk i gulv og slitemerker på overflaten. TG2
9.1.1	Stue og innredet rom Veggenes og himlingens overflater
	Det mangler tilstrekkelig veggventiler på innredet rom og stue. TG2. Se punkt 10.5.
9.1.2	Stue og innredet rom Gulvets overflate
	Gulv fremstår i god stand, det er små knirk i gulv. TG2
9.1.3	Stue og innredet rom Fuktmåling og ventilasjon
	Det er ikke tilstrekkelig veggventiler i yttervegg. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er ingen synlig stakeluke innvendig i boligen, hjemmelshaver opplyser om at det finnes stakeluke utvendig. TGIU Det er noe korrosjon (irr) på røroppheng på vaskerom. TG2 Det er mye kondens på vannrør tilførsel under og over vannmåler. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20år. TG2
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom/bod. Det mangler tilstrekkelig veggventiler i kjelleretasjen. TG2

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Råholt

Oppdragsnr.
1206240040

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torbjørn Sørgård	Jane Magdalene Sørgård

Gateadresse
Gamle Dalsveg 175

Poststed	Postnr
MAURA	2032

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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 03

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidig

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 1206240040

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

Svar: Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært mus.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt opp strøm til basseng. Bygd om el skap til automatsikringer. Montert transformator til 400 wolt i låve. Lagt opp nytt strømanlegg til kjøkken i låven.

Arbeid utført av: EDA

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har bygd terrasse selv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleieleilighet med egen inngang, bestående av stue, kjøkken, soverom, vaskerom/bad .

Document reference: 1206240040

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er bygd på vinterstue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er foretatt radonmålinger i forbindelse med utleieleilighet.

21.1 Radonmåling

År	2013
Verdi	Husker ikke.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206240040

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 1206240040

Nabolagsprofil

Gamle Dalsveg 175 - Nabolaget Holkebylia/Kopperudmoen - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Kopperud Linje 420	5 min 0.4 km
Dal stasjon Linje R13	11 min 8.9 km
Oslo Gardermoen	18 min

Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 483 elever, 25 klasser	27 min 2 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 599 elever, 22 klasser	12 min 6.6 km
Nannestad videregående skole 950 elever	11 min 6.7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	20 min

«Trygt for barn og mange å leke med, nærhet til naturen, hyggelige naboer.»

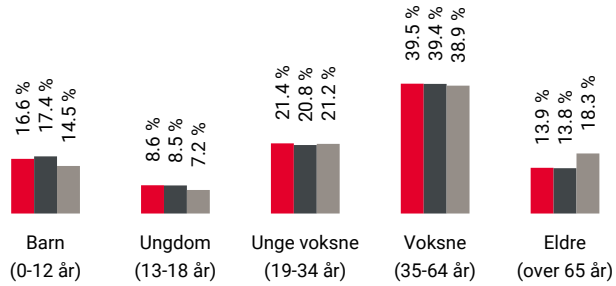
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holkebylia/Kopperudmoen	3 387	1 444
Maura	4 720	1 975
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjerke barnehage (1-5 år) 73 barn	20 min 1.5 km
Maura barnehage (1-5 år) 76 barn	6 min 3.2 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	7 min 3 km

Dagligvare

Rema 1000 Maura Post i butikk	4 min 2.5 km
Coop Extra Bjerke PostNord	6 min 3.3 km

FINN 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 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 89/100

Sport

Bjerke stadion Fotball	17 min 1.3 km
Maura skole Aktivitetshall, ballspill	23 min 1.7 km
Puls Letohallen	9 min
InterPadel Letohallen	9 min

Boligmasse

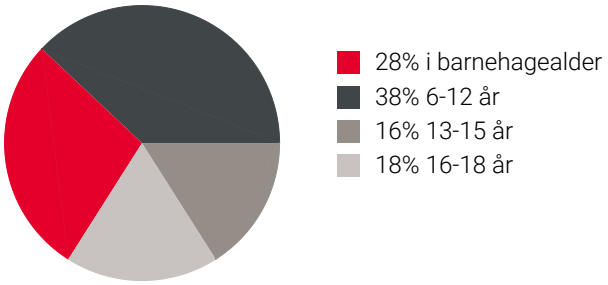
«Hyggelige folk, godt miljø og nærme det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

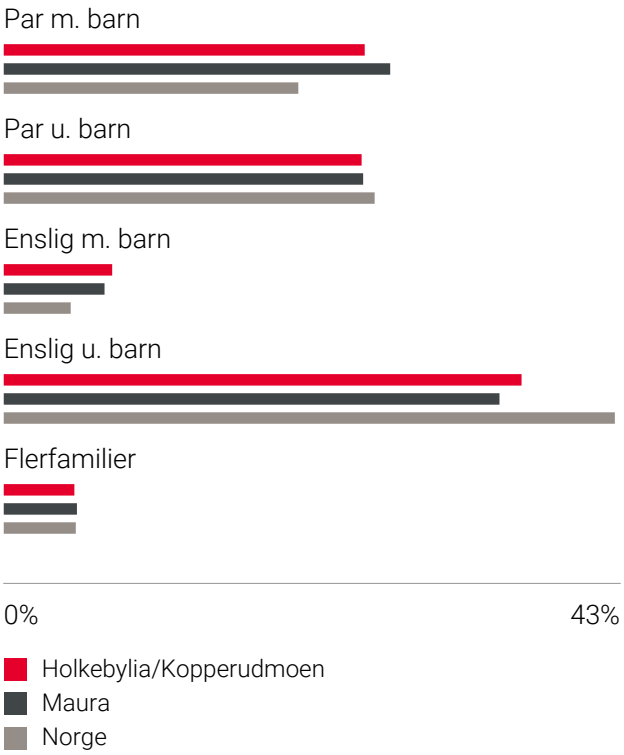
Varer/Tjenester

Nannestad Torg	11 min
Maura Apotek	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



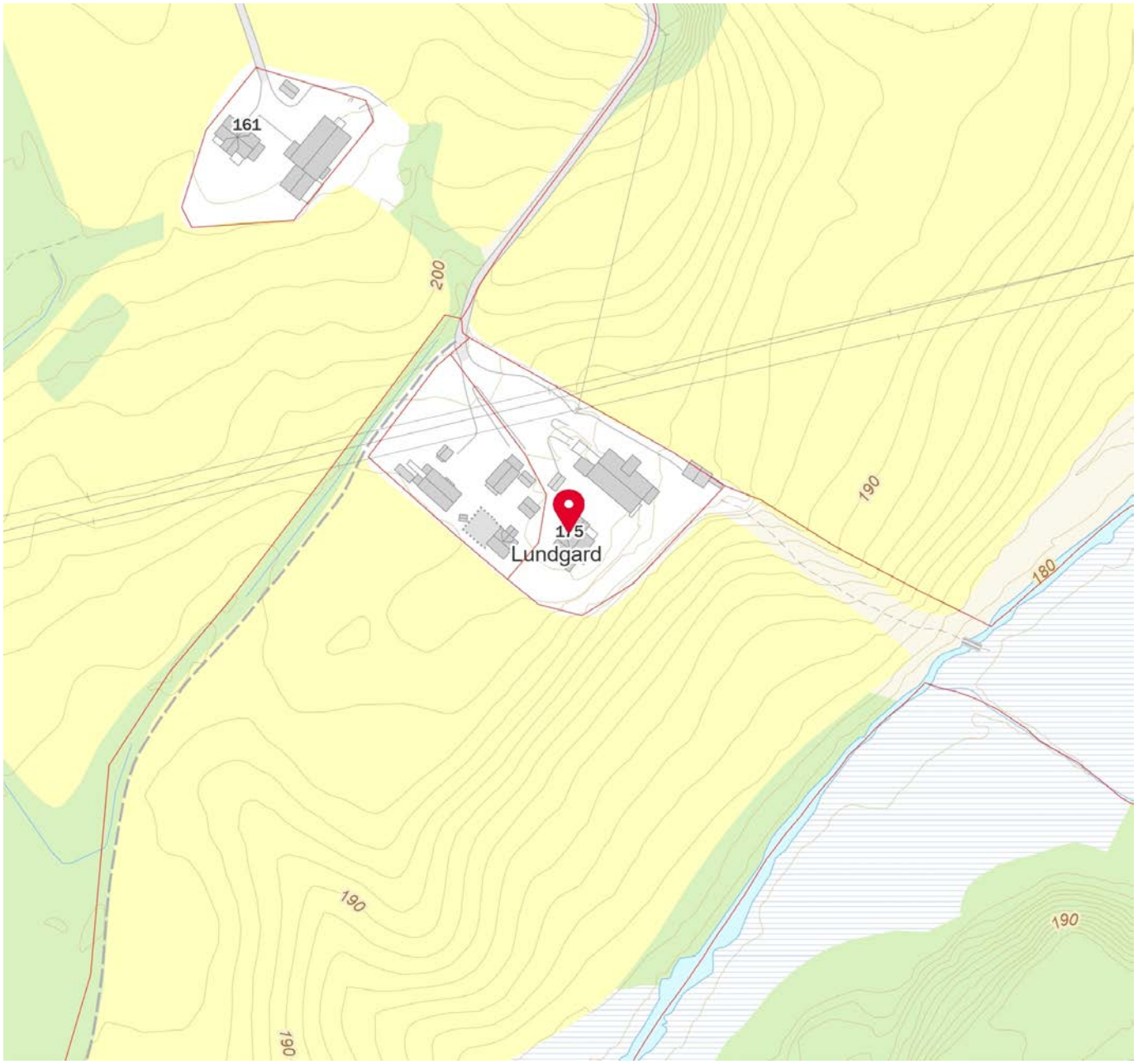
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN 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 2024



FINN
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 2024

Utskriftsdato: 27.06.2024

Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	**Gårdsnr.**	145	**Bruksnr.**	154	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Dalsveg 175, 2032 MAURA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Feiing	422,91 kr
Renovasjon	4 085,04 kr
Slam	923,16 kr
Vann	2 819,01 kr
Sum	**8 250,12 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon grunngebyr	1 Boenhet	2 343,00 kr	1/1	0 %	2 343,00 kr	1 562,00 kr
Restavfall 240 liter	1 Stk	2 967,00 kr	1/1	0 %	2 967,00 kr	1 978,00 kr
Feiegebyr per pipeløp	1 Pipeløp	314,00 kr	1/1	0 %	314,00 kr	209,34 kr
Tilsynsgebyr per pipeløp	1 Pipeløp	156,00 kr	1/1	0 %	156,00 kr	104,00 kr
Septik fastgebyr	1 Boenhet	771,00 kr	1/1	0 %	771,00 kr	514,00 kr
Tømme-/behandl.gebyr inntil 4m3	1 m3	583,00 kr	1/1	-50 %	291,50 kr	194,33 kr
Manglende vannmåleravlesning	2 stk.	1 053,00 kr	1/1	0 %	2 020,00 kr	2 020,00 kr
Vann fastgebyr	1 Boenhet	1 313,00 kr	1/1	0 %	1 313,00 kr	875,33 kr
Vann målt forbruk	123 m3	15,22 kr	1/1	0 %	1 872,68 kr	1 872,68 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålerleie	2 Måler	381,00 kr	1/1	0 %	762,00 kr	508,00 kr
Innbetalt forskudd vann	-125 m3	15,22 kr	1/1	0 %	-1 903,13 kr	-1 903,13 kr
Vanngebyr á konto	125 m3	20,00 kr	1/1	0 %	2 500,00 kr	1 666,67 kr
				Sum	**13 407,05 kr**	**9 601,22 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Gamle Dalsveg 175

Kartverket

ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS FILIAL RÅHOLT
V/KRISTINA BIRKELAND
GLADBAKKGUTUA 28
2070 RÅHOLT

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1206240040
Vår referanse: 3522718/24382030
Bestilling: C3 2024-06-28 (5) 153

Dato
28.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
354885	200	26.7.2006	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3238 NANNESTAD	145	2	0	0

[✓] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
DAGBOKNR. 354885
26. JUL. 2006
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Undertegnede Erling Bjørtomt, fnr. 260626[redacted], gir herved nåværende og framtidige eiere av eiendommen gnr. 145 bnr. 154 i Nannestad kommune rett til å bruke eksisterende adkomstveg over gnr. 145 bnr. 2 fram til Gamle Dalsveg. Adkomstvegen er vist på kartutsnitt på baksiden.

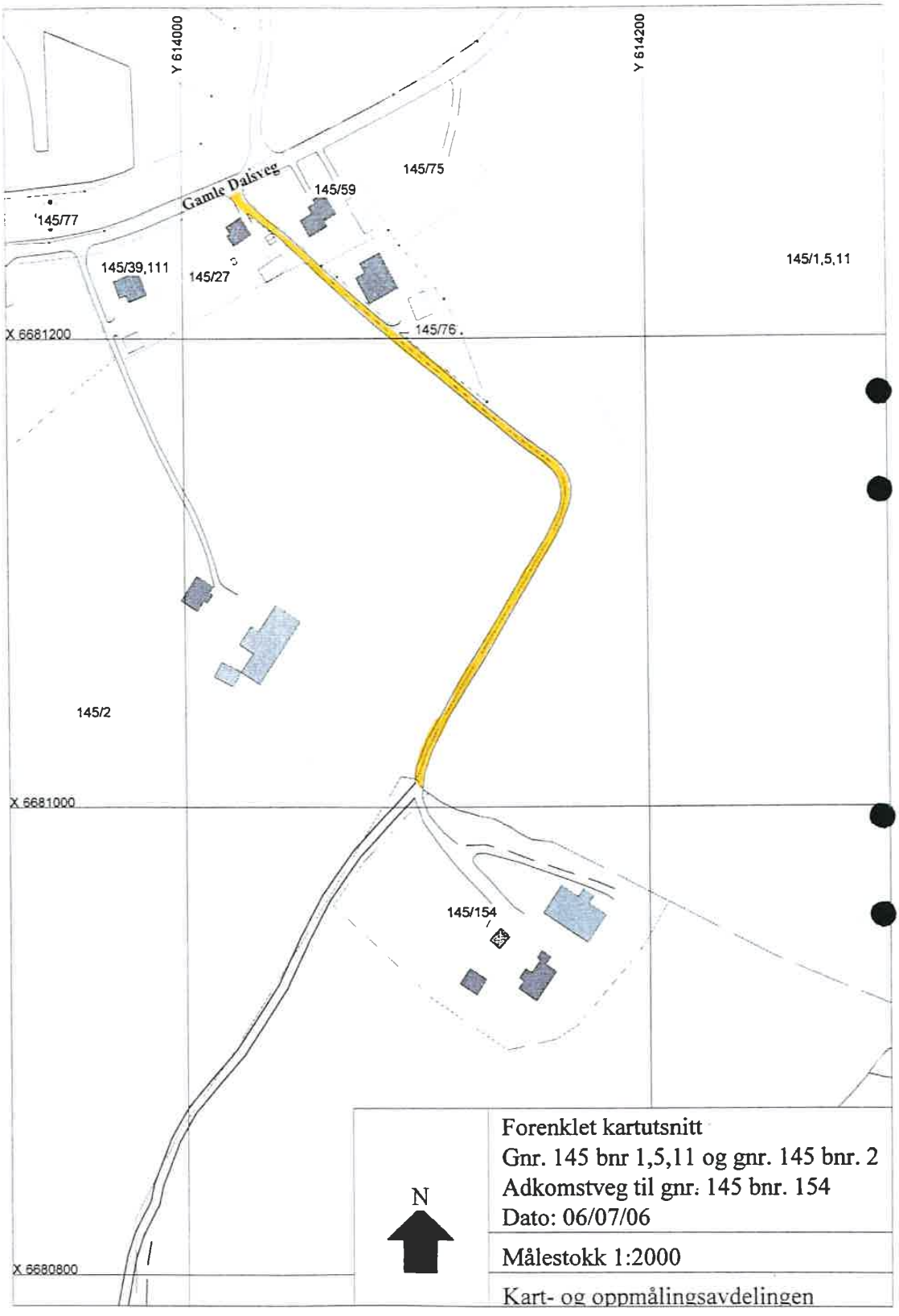
Denne erklæringen kan tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. 145 bnr. 2.

Faktura sendes til Nannestad kommune, organisasjonsnr. 964950202.

Nannestad den 14/7 -06
sted dato

Erling Bjørtomt
underskrift

Doknr. 354885 Tinglyst: 26.07.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Y 614000
Y 614200
Gamle Dalsveg
145/75
145/59
145/77
145/39,111
145/27
145/1,5,11
X 6681200
145/76
145/2
X 6681000
145/154
X 6680800
N
Forenklet kartutsnitt
Gnr. 145 bnr 1,5,11 og gnr. 145 bnr. 2
Adkomstveg til gnr. 145 bnr. 154
Dato: 06/07/06
Målestokk 1:2000
Kart- og oppmålingsavdelingen

Gamle Dalsveg 175

Kartverket

ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS FILIAL RÅHOLT
V/KRISTINA BIRKELAND
GLADBAKKGUTUA 28
2070 RÅHOLT

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1206240040
Vår referanse: 3522719/24382035
Bestilling: C3 2024-06-28 (5) 156

Dato
28.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
416521	200	4.9.2006	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3238 NANNESTAD	145	7	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn	Plass for tinglysningsstempel
Advokat INGFRID ODDVEIG TVEIT Org.nr. 983 598 447 Gamle Gardermo vei 5, N-2050 Jessheim Tlf: (+47) 63 97 99 00 Fax: (+47) 63 97 99 61	TINGLYST DAGBOKNR: 416521 - 4 SEPT. 2006 STATENS KARTVERK
Adresse / Postnr. / Poststed / (Under)forgjenfisjonsnr./fødselsnr. / Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0238	Nannestad	145	7			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [X] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [X] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 600.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
30.06.56.[redacted]	Gauk Håland	1/1

Doknr: 416521 Tinglyst: 04.09.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
29.01.72.[redacted]	Jan Melby Espelund	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr 145 bnr 154 i Nannestad har rett til adkomst over gnr 145 bnr 7 slik denne er etablert. Eier av gnr 145, bnr. 7 har rett til å legge om traseen for adkomsten dersom dette ikke er til ulempe for gnr 145, bnr 154 sammenholdt med dagens adkomst.

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-2005

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Gnr 145 bnr 154 vedlikeholder sin adkomst. Iden utstrekning gnr 145 bnr 7 stykkevis benytter samme adkomst, blir utgiftene til vedlikehold å fordele etter nærmere avtale.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Jessheim, 1/8 - 06

Utstedere underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Gaute Håland

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ingfrid Oddveig Tveit

Advokat
INGFRID ODDVEIG TVEIT
Org.nr. 983 598 447
Gamle Gardermo vei 5, N-2050 Jessheim
Tlf.: (+47) 63 97 99 60 Fax: (+47) 63 97 99 61

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

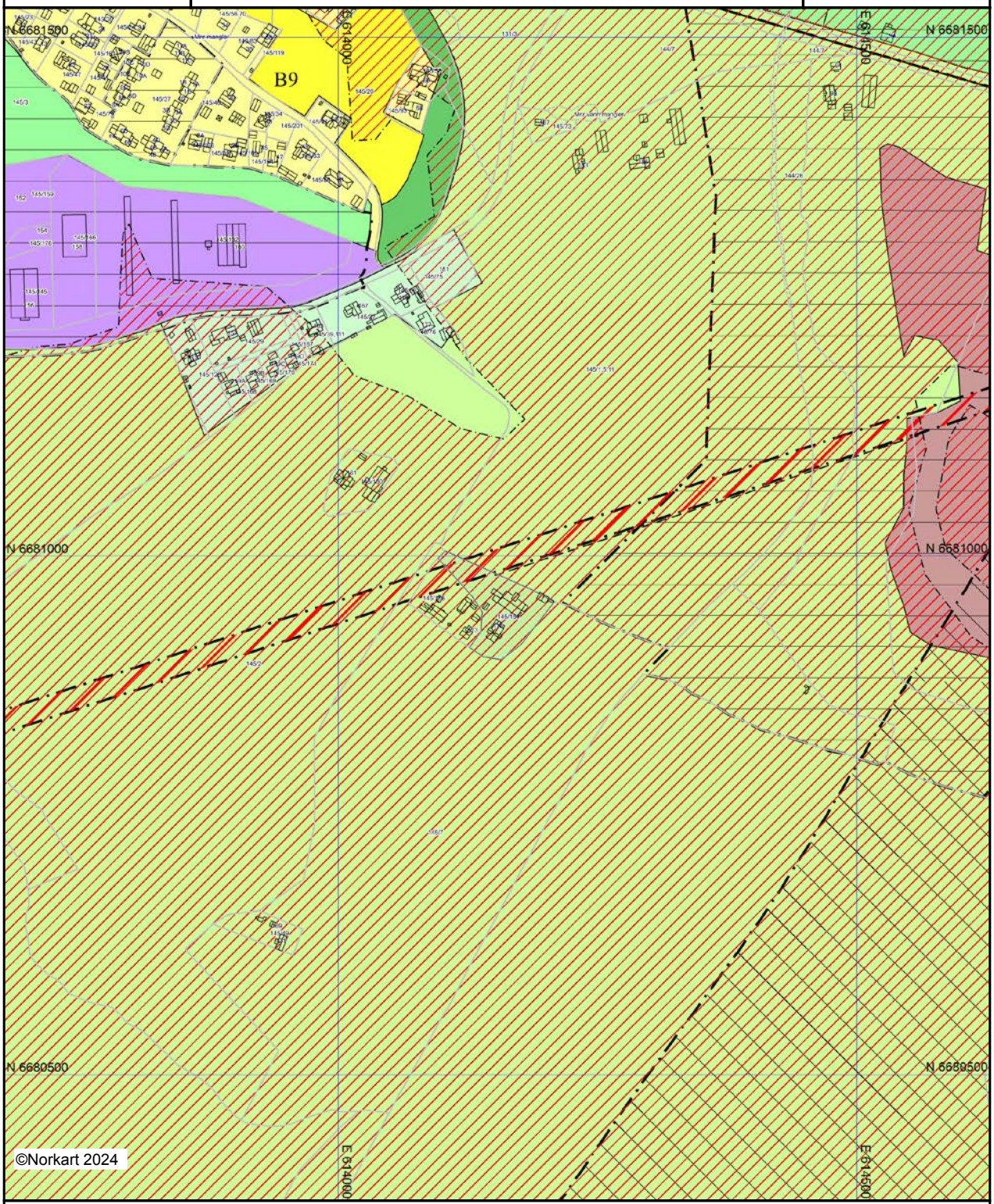
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 145/154
Adresse: Gamle Dalsveg 175
Dato: 27.06.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Råstoffutvinning - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- Naturområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende
- Kraftledning - nåvårende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift areaformål/arealbruk

NANNESTAD KOMMUNE **FERDIGATTEST**
etter plan- og bygningsloven
av 14. juni 1985, § 99 nr. 1

Vår ref.: TEOSL/97/12720/F145/7/13/17

Arbeidets art/byggets art	**Søknadens dato**	**Bygningssjefens vedtak:**
TILBYGG BOLIG	11.11.96	**Dato:** 19.06.96 **Saknr.:** 96/ 56

Byggherrens navn/adresse:
GAUTE HÅLAND, LUNDGÅRD 2032 MAURA

Anmelderens navn/adresse:
GAUTE HÅLAND, LUNDGÅRD 2032 MAURA

Ansvarshavendes navn / adresse:
GAUTE HÅLAND, LUNDGÅRD 2032 MAURA

Arbeidet er besiktighet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårende for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Merknader:

*
*
*
*
*
*

Sendes:	**Byggherren**	**Anmelderen**	**Ansvarshavende**
Saksbehandler:	Steinar Låveg		

Nannestad den 04.09.97

Ingolf Skaldebø
Bygningssjef

Uten særskilt godkjenning må bygningen, eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

305XN/5046539 Geomatikk
145/7 Ferdigattest

NANNESTAD KOMMUNE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Etter bygningsloven av 18.6.65.

Vår ref.: TEOSL/96/10555/F145/7/13 /17

Byggeplass (adresse) LUNDGÅRD 2032 MAURA		**Gnr./bnr. Festenr.** 145/7,13,17
Arbeidets art/byggets art TILBYGG BOLIG	**Søknadens dato** 11.11.96	**Bygningssjefens vedtak:** **Dato:** 19.06.95 **Saknr.:** 95/56
Byggherrens navn/adresse: GAUTE HÅLAND LUNDGÅRD 2032 MAURA		
Anmelderens navn/adresse: GAUTE HÅLAND LUNDGÅRD 2032 MAURA		
Ansvarshavendes navn / adresse: GAUTE HÅLAND LUNDGÅRD 2032 MAURA		

Arbeidet er besiktiget. I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

- Vifte i vegg evt. avtrekk over tak fra vaskerom mangler.
- Dører i kjeller settes inn.
- Skillevegger i kjeller settes opp.
- Ventil i kjellerbod må innsettes.
- Håndlist på kjellertrapp mangler.
- Bad på loft ikke ferdig.
- Revidert tegning av loftsplan må innsendes til teknisk etat.

Dette arbeidet må være fullført innen 11.05.96

Videre gjenstår følgende:
*
*

Sendes:	**Byggherren**	**Anmelderen**	**Ansvarshavende**
Saksbehandler:	Steinar Låveg		

Nannestad den 11.11.96

Ingolf Skaldebø
Bygningssjef

Saksbehandler: Steinar Låveg

(Kommune)

Nannestad

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder (navn, adresse)

Gaute Håland

2032 Maura

Byggherre (navn, adresse)

Gaute Håland

2032 Maura

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lundgård	145	7		

Deres søknad	Dato 31. oktober 1986		
Arbeidets art	Nybygg/tilbygg		
Byggets art	Garasje		
Behandling/vedtak	Bygningssjefens kontor	Vedtak dato 1/12-86	Saksnr. 290/86

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 98 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

- Garasjetaket må kles med A10 plater i min. 2 m bredde over eksisterende vegg.

Dette arbeidet må være fullført innen: 25. mai 1989

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Nannestad,	25/11-88	Nannestad kommune Bygningssjefen

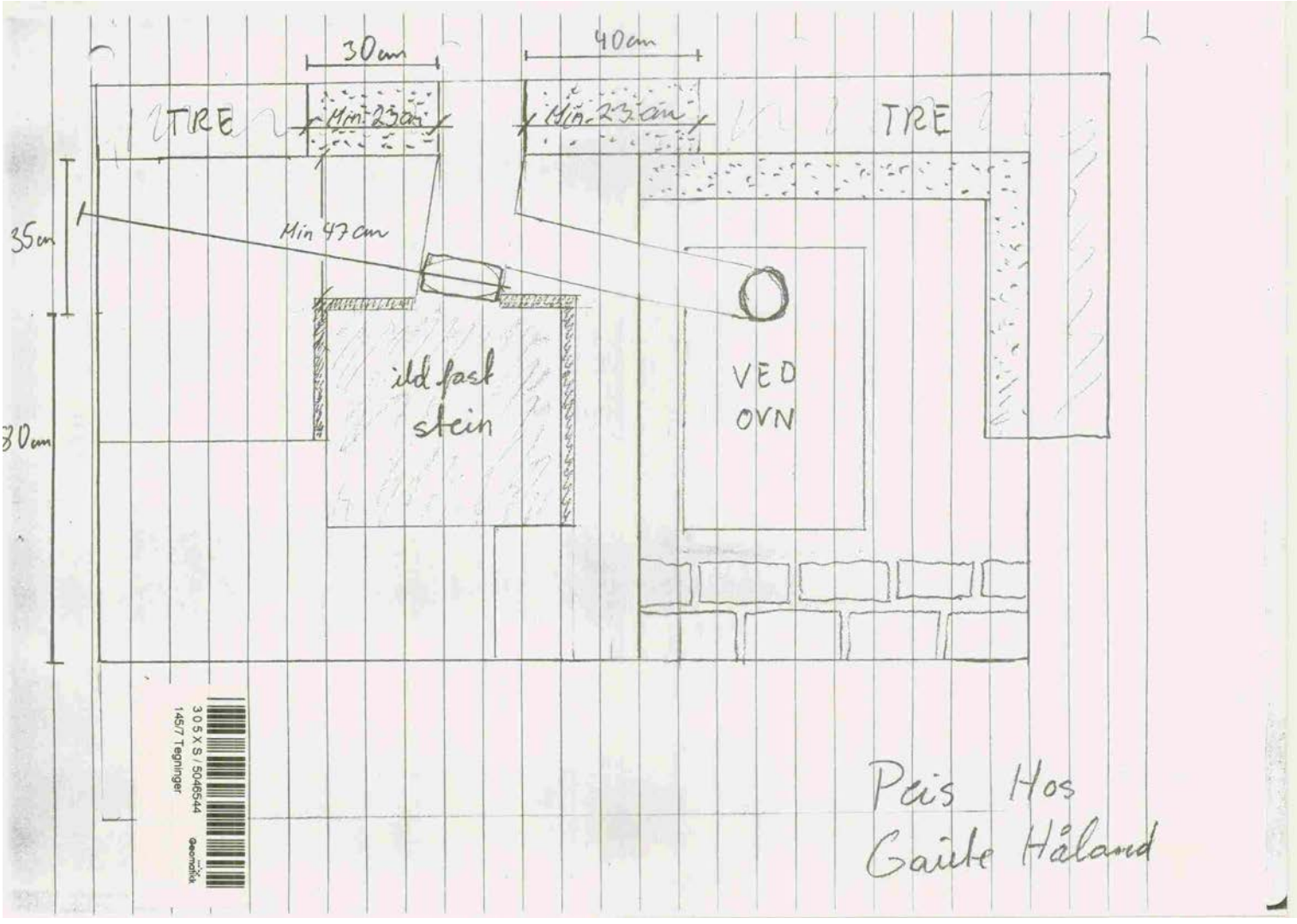
KOPI SENDT		Navn	Adresse
	☐ ansvarshavende		
	☐ andre		

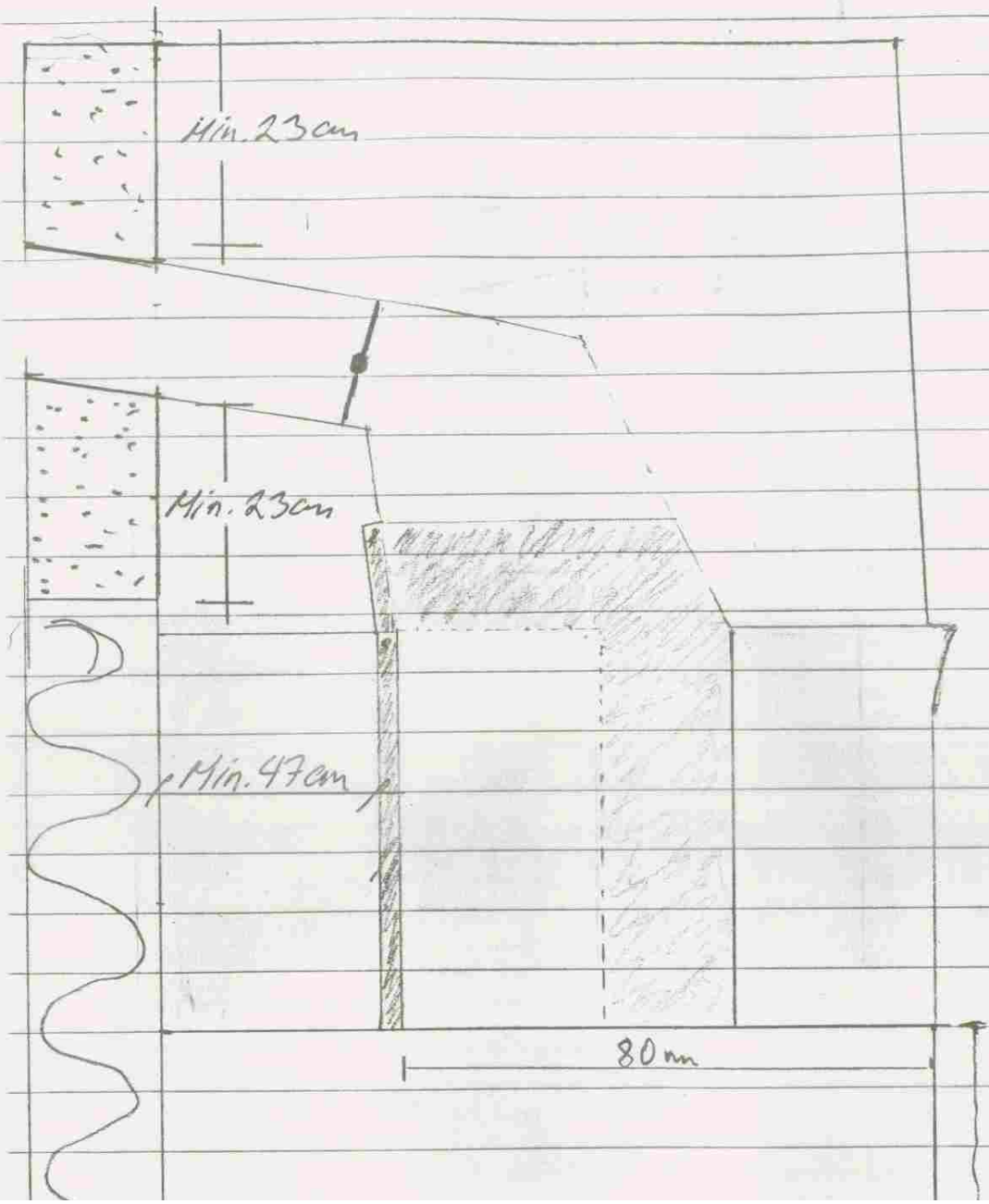
305Y0/5046552 Geomatikk

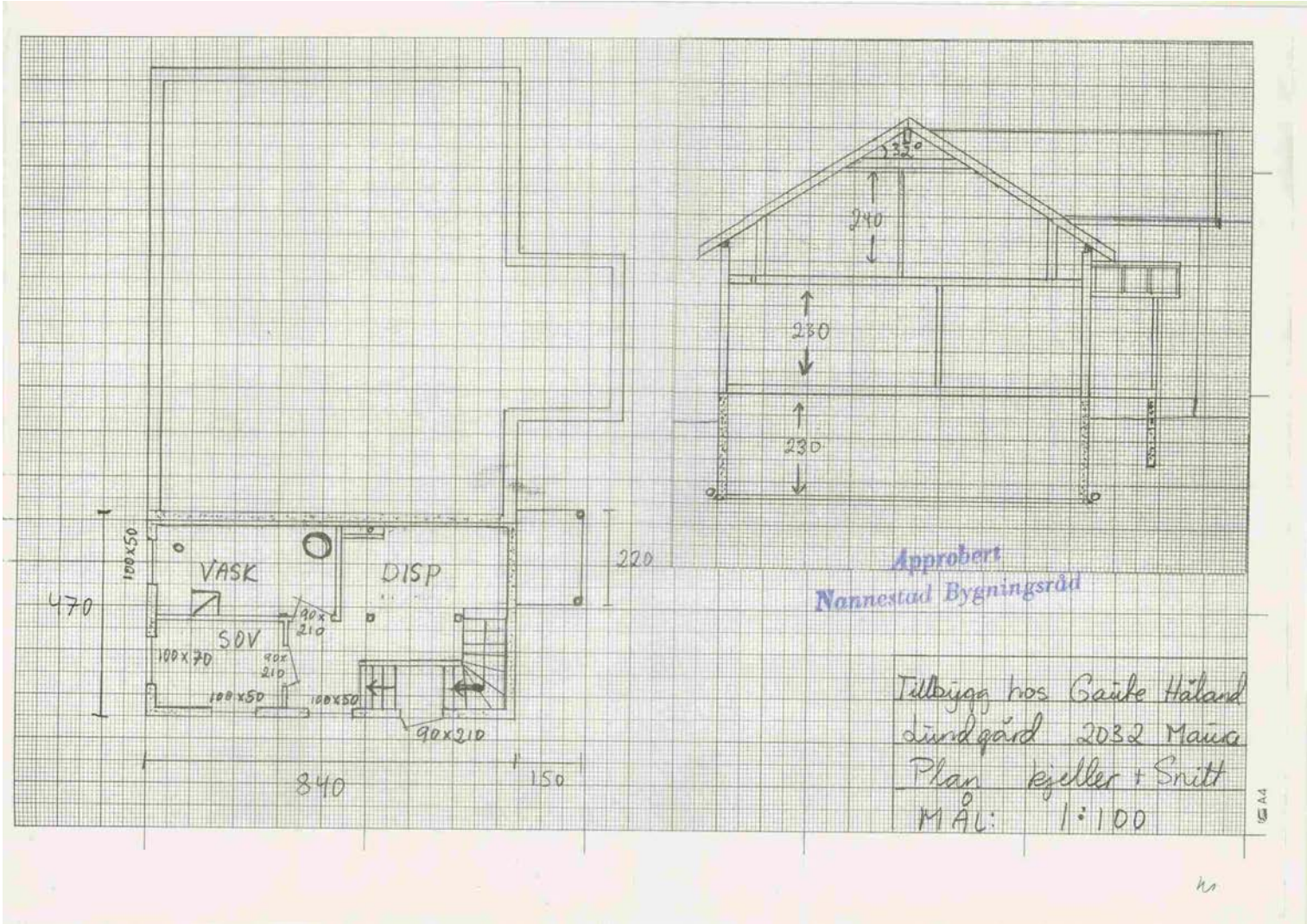
145/7 Ferdigattest

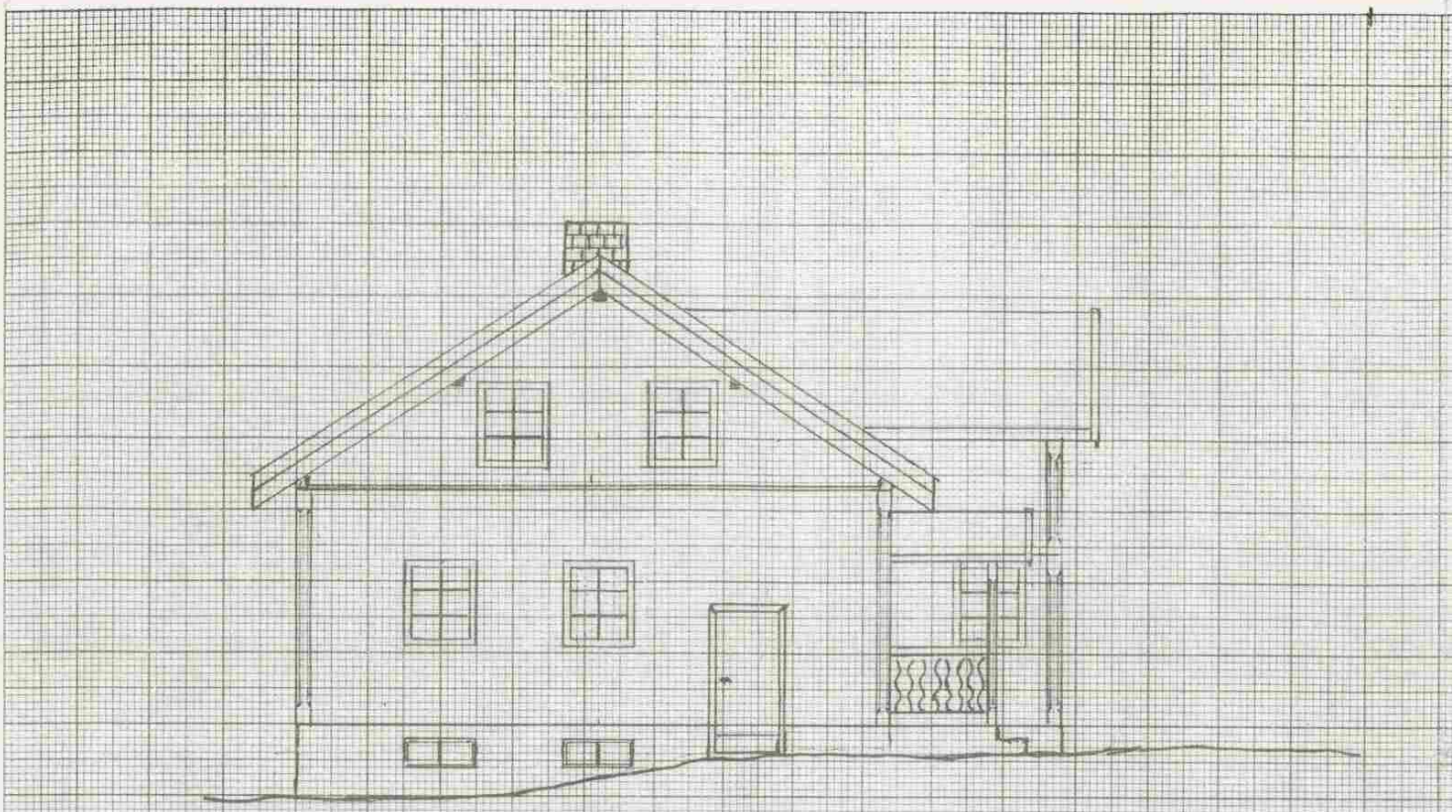
K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

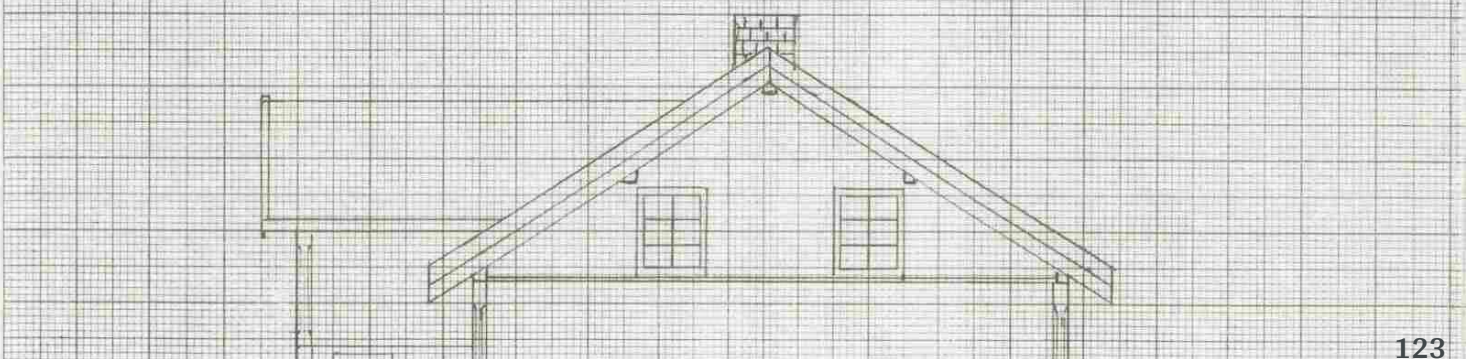
Kommunenes arkivnøkkel: 511

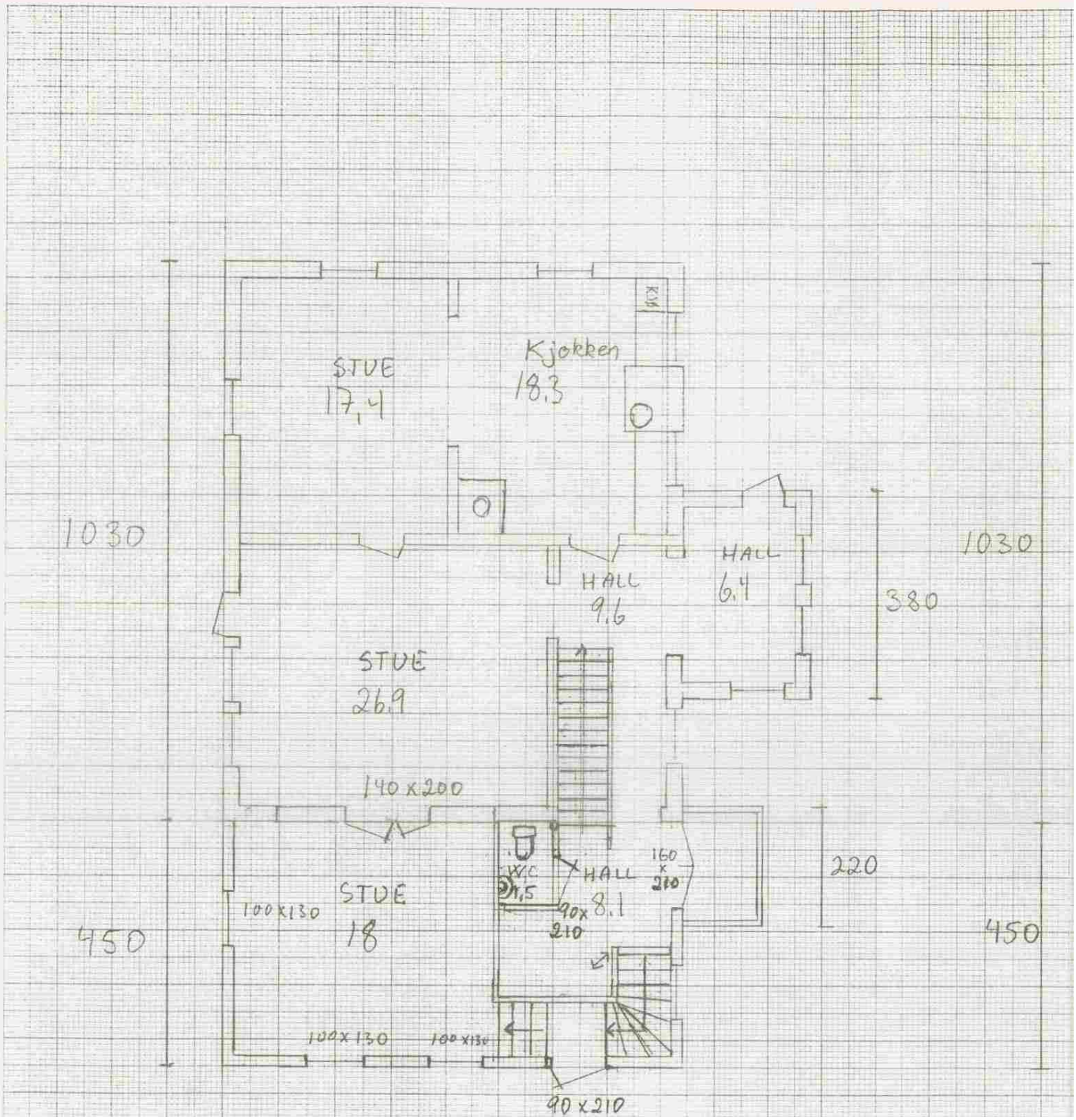

30cm
40cm
TRE
Min 23cm
Min 23cm
TRE
35cm
Min 47cm
ild fast
stein
VED
OVN
80cm
Peis Hos
Gaute Håland
305 X S / 5046544
145/7 Tegninger
Geomatikk

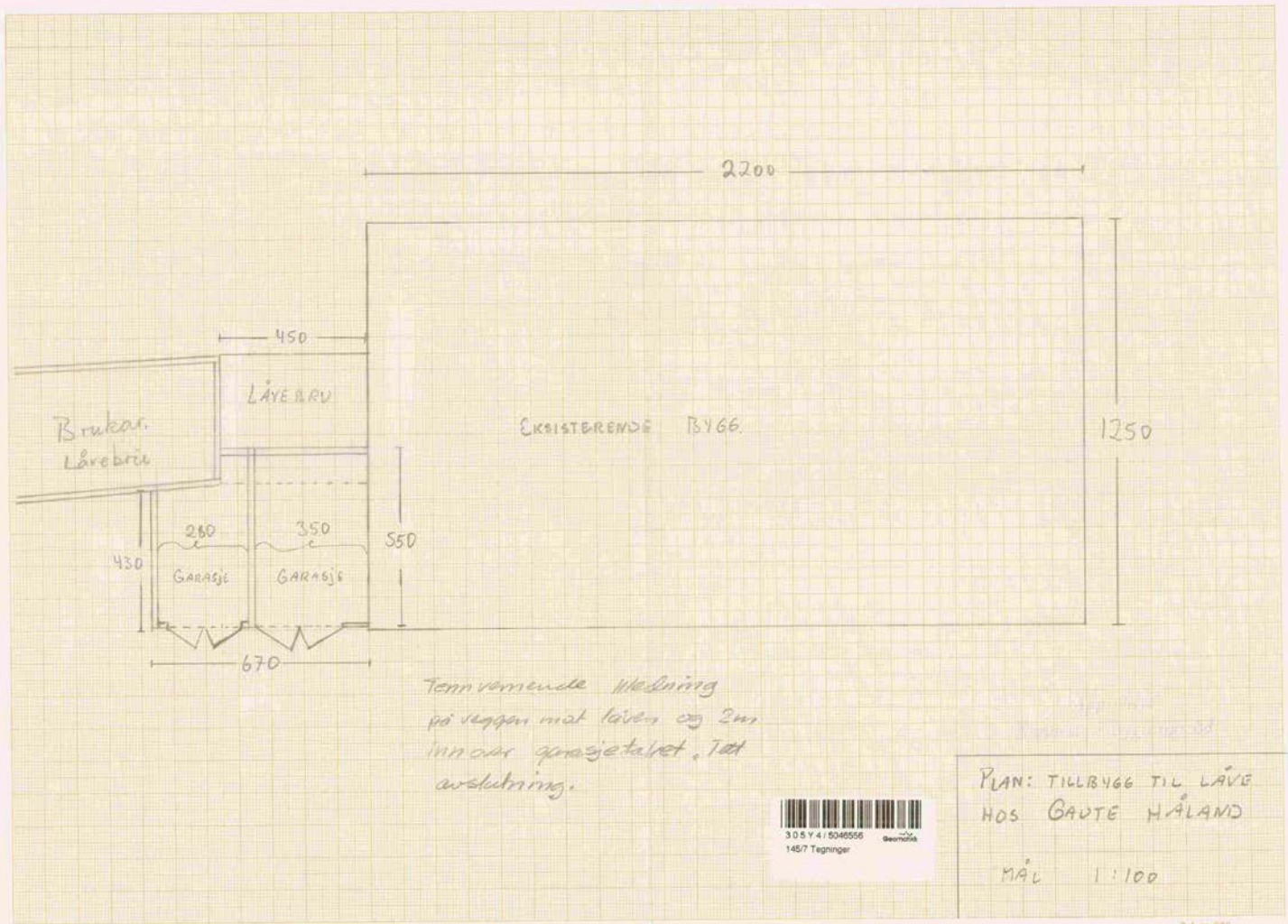

Min. 23cm
Min. 23cm
Min. 47cm
80mm

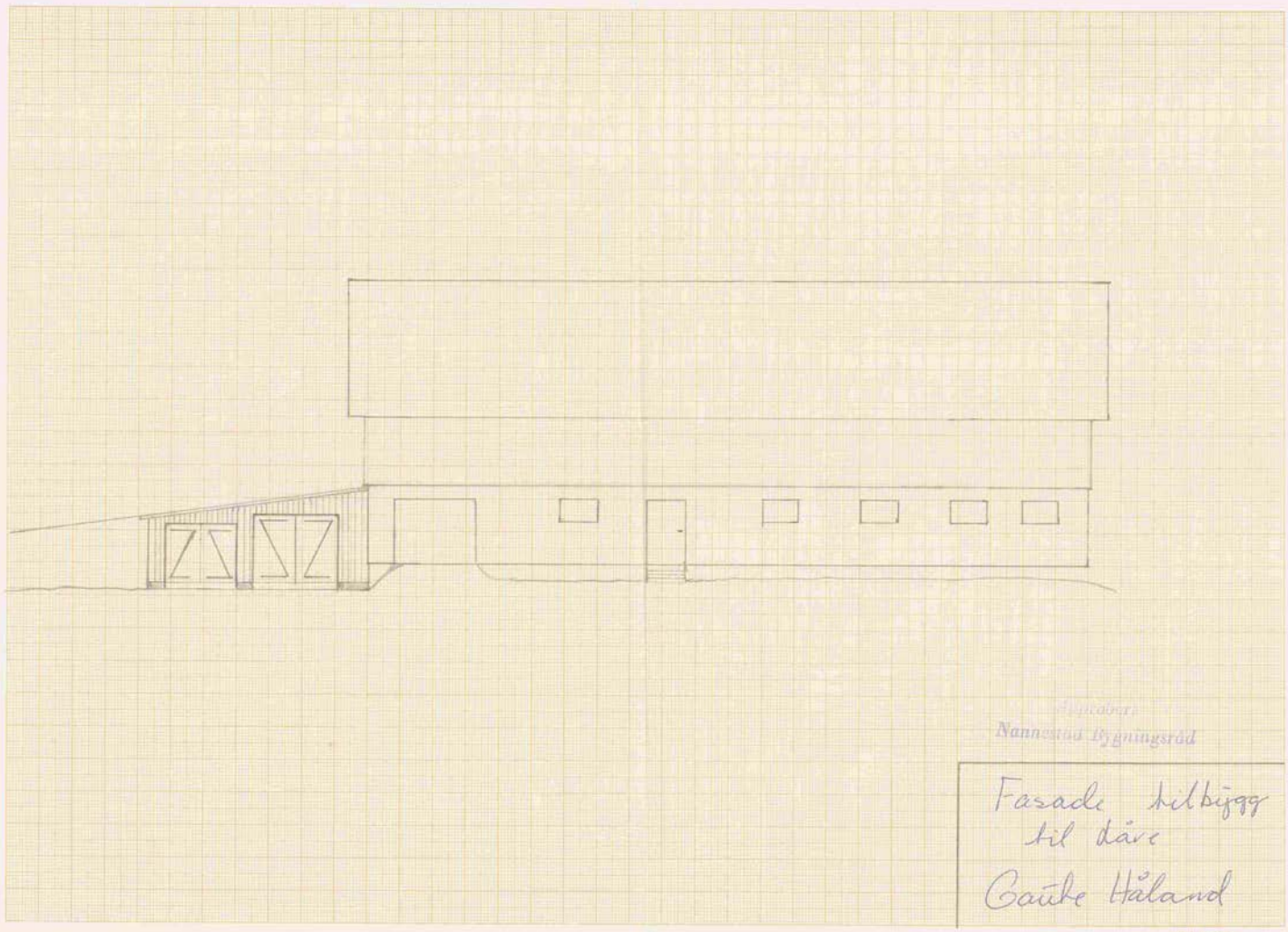

VASK
DISP
SOV
100x50
100x70
90x210
470
220
840
150
240
230
Approbert
Nannestad Bygningsråd
Tillbygg hos Gaute Håland
Lundgård 2032 Maura
Plan kjeller + Snitt
MÅL: 1:100
A4


NORD




KGB
STUE
17,4
Kjøkken
18,3
1030
HALL
9,6
HALL
6,4
1030
380
STUE
26,9
140 x 200
WC
1,5
HALL
8,1
160
x
210
220
STUE
18
100x130
90x
210
450
450
100x130
100x130
90 x 210


2200
450
LÅVEBRU
Brukar. Låvebru
EKSISTERENDE BYGG.
1250
280
350
550
430
GARASJE
GARASJE
670
Tennvernende veggning på veggen mot låven og 2m innover garasjetaket. Tett avslutning.
PLAN: TILLBYGG TIL LÅVE HOS GAUTE HÅLAND
MÅL 1:100
305Y4/5046556
145/7 Tegninger


Godkjendt:
Nannestad Bygningsråd
Fasade tilbygg
til dåre
Gauke Håland

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LUNDGÅRD	Beregnet areal	4966.4
Etablert dato	07.07.2006	Historisk oppgitt areal	4966
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	145/154
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	145/154
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.08.2007			145/154 (-3100), 145/155 (3100)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.07.2006			145/7 (-9000), 145/154 (9000)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6680944.02	614156.79	0	Ja	4966.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SØRGÅRD TORBJØRN F040854*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GAMLE DALSVEG 175 2032 2032 MAURA	Bosatt (B)
SØRGÅRD JANE MAGDALENE F090464*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GAMLE DALSVEG 175 2032 2032 MAURA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gamle Dalsveg 175

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2032 MAURA	Kirkesogn	02070504 Stensgård
Grunnkrets	103 Kopperudmoen	Tettsted	
Valgkrets	2 MAURA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151848680		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	

2	151848680	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.01.2001
3	7004109		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
4	7004109	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	25.11.1988

1: Bygning 151848680: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamle Dalsveg 175	H0101	145/154	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygningsendring 151848680-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.01.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	102
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	102
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.06.1995	12.07.1995
Igangsettingstillatelse	30.06.1995	13.07.1995
Tatt i bruk	15.01.2001	26.01.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Gamle Dalsveg 175	-	145/154	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	35	0	35	0	0	0
H01	0	35	0	35	0	0	0
K01	0	32	0	32	0	0	0

3: Bygning 7004109: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	145/154	-	-	-	-	-

4: Bygningsendring 7004109-1: Tilbygg, Tatt i bruk 25.11.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.12.1986	18.12.1986
Igangsettingstillatelse	29.12.1986	29.12.1986

Tatt i bruk	25.11.1988	25.11.1988

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	145/154	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0

Kulturminnerapport

Eiendom	3238 145/154		
Utskriftsdato	27.06.2024	**Antall datasett**	4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

1 Berørte datasett

- Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Kulturmiljøer

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	26.06.2024

Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status	Antall
0238-0103-007	VÅNINGSHUS, LUNDGÅRD, MAURA	Annet SEFRAK-bygg	4

Utskriftsdato: 27.06.2024

Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	**Gårdsnr.**	145	**Bruksnr.**	154	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Dalsveg 175, 2032 MAURA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2018-2035
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.2019
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/KP2018-2035/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf
Delarealer	**Delareal** 559 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_1 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 4 966 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

136

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

137

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

138

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv. + SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gamle Dalsveg 175
2032 MAURA

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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