

aktiv.



Boksrudvegen 3, 2080 EIDSVOLL

Frittliggende enebolig med stor tomt og flott hage, garasje og barnevennlig beliggenhet!



Eiendomsmegler MNEF

Ann Kristin Hoset

Mobil 980 85 692

E-post ann.kristin.hoset@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 490,-
Total ink omk.: Kr 3 373 490,-
Selger: Verner Mattias Haugland
Landfastøyen
Marlene Schaerr Kristiansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 97/130 kvm
Tomtstr.: 1174.8 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 40
Oppdragsnr.: 1208240155

Frittliggende enebolig med stor tomt på 1174 kvm med flott hage

Velkommen til Boksrudvegen 3!

En koselig enebolig over to etasjer og kjeller. Boligen inneholder kjøkken med mye skap- og benkeplass, spisestue med varmepumpe, hyggelig stue med vedovn, fire soverom, kjellerrom med vedovn, bad med badekar og praktisk vaskerom med benkeinnredning. Det er utgang fra spisestuen til en stor terrasse med god plass til utemøblement.

Stor tomt på ca 1174 kvm med meget flott hage inndelt i soner med plen, beplantning, blomsterbed, hekk, kjøkkenhage og mer.

Garasje m/utebod. Biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Beliggende i et veletablert og barnevennlig boligområde i Eidsvoll. Kort vei til Ås skole, barnehage, bussholdeplass og dagligvarebutikk på Hammerstad. Ca 5 km til Sundet hvor du har Eidsvoll stasjon med gode togforbindelser og flere servicetilbud.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	33
Om eiendommen	36
Energiattest	48
Nabolagsprofil	49
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	76
Forbrukerinformasjon	98
Budskjema	99



Velkommen til Boksrudvegen 3! En frittliggende eneboligeiendom med stor tomt på ca 1174 kvm.



Stor og flott hage som er opparbeidet med plen, beplantning og kjøkkenhage. Det ble byttet tak på huset i 2021.



Stor og meget pen hage som er delt inn i flere hyggelige soner. Hagen er flott opparbeidet med plen og beplantning.



Det er utgang fra spisestuen til en trivelig terrasseplattning med god plass til utemøblement.



Fine uteområder med blomsterbed.



Pent opparbeidet uteområde på fremsiden av boligen med gruset gårdsplass og blomsterbed.



Fint og hjemmekoselig kjøkken med
mye skap- og benkeplass.



Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Avsatt plass til hvitevarer.



Fra spisestuen er det utgang til terrassen og hagen. Boligen varmes opp med blant annet varmepumpe på vegg.

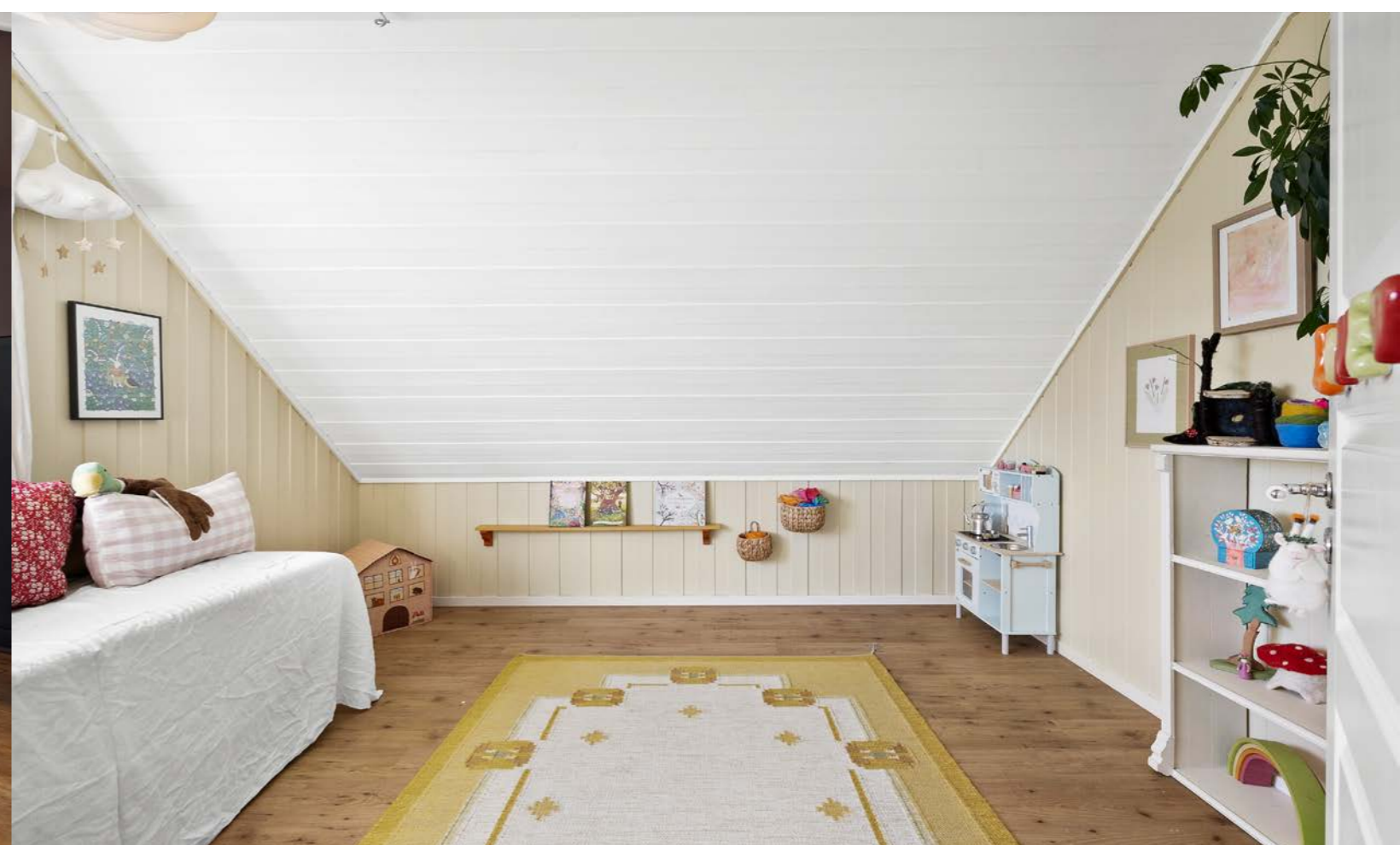


Koselig stue med vedovn.



Stue.









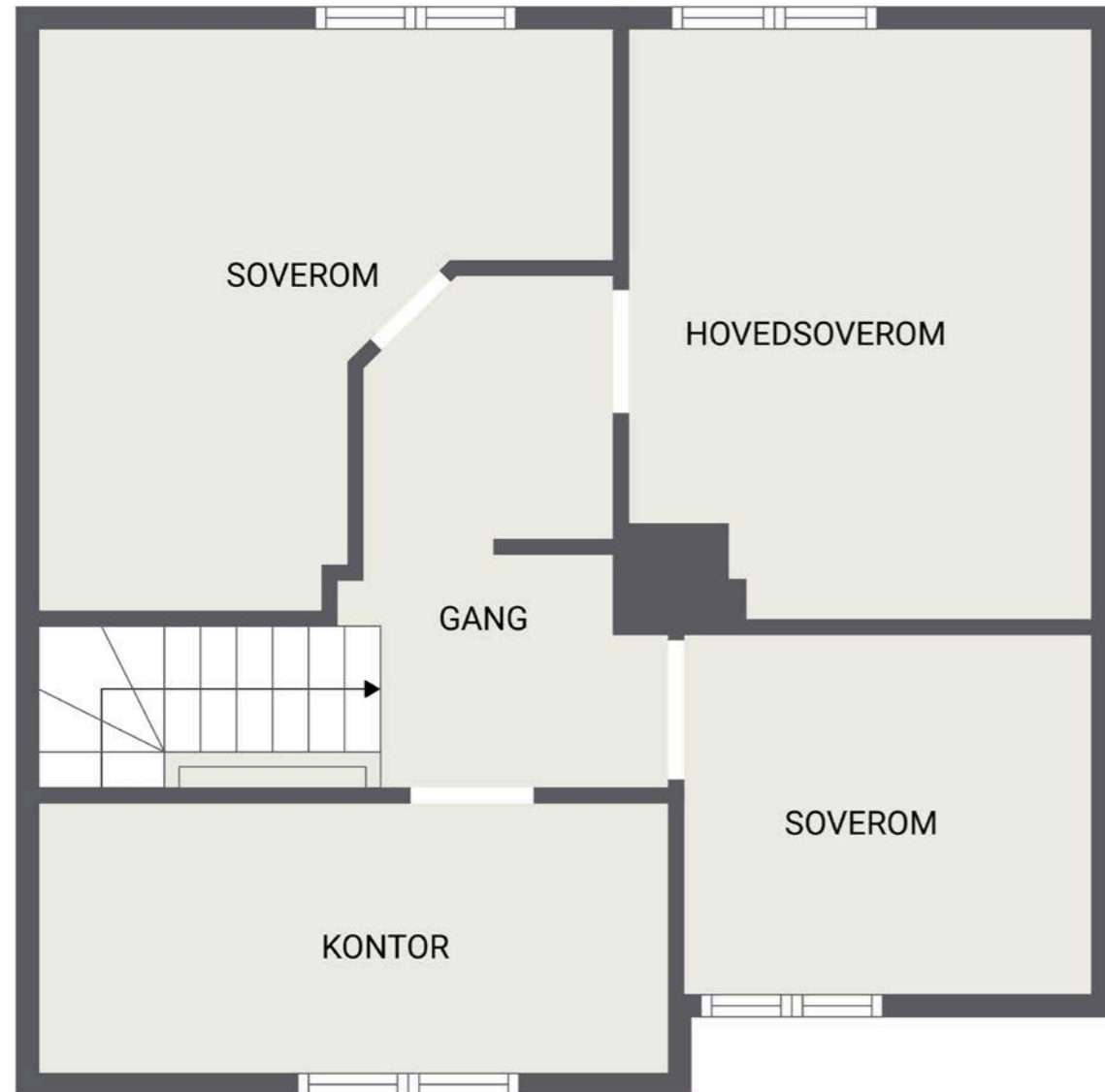
Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Kjeller



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 130 m²

TBA: 33 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 m² Vindfang, gang, kjøkken, spisestue, stue og to boder.

2. etasje

BRA-i: 43 m² Gang og 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

Uthus med garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Garasje og bod.

Ikke målbare arealer

Hele kjelleretasjen har ikke målbart areal, grunnet for lav takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde kjeller ble målt til 1,83 meter.

Takhøyde bad i kjeller ble målt til 1,83 meter.

Takhøyde stue ble målt til 2,3 meter.

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler. Areal er målt og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Kjeller:

Det gjort endringer i kjelleren. Ved at det er etablert et bad og at enkelte vegger er flyttet. Men rommet som idag er bad kan brukes som dette i henhold til tegninger.

2. etasje:

Selve planløsningen stemmer ikke med dagens bruk. Men det er gitt tillatelse til utvidelse av badet i 2. etasje til soverom, om det etableres bad i kjelleren.

Kjelleren oppfyller ikke kravene for dagslysflate, rømning eller takhøyde, og er derfor ikke godkjent for varig opphold. Dette gjelder flere av rommene slik de er innredet i dag.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1174.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat, og pent opparbeidet med stor hage. Hagen er delt inn i flere soner, og opparbeidet med bla. plen, beplanting og kjøkkenhage. Ved inngangsparti er det gruset gårds plass og noen steinheller, lagt som en sti. Det er hekk og gjerde rundt eiendommen for skjerming.

Biloppstillingsplasser på egen eiendom foran garasjen.

Beliggenhet

Boligen ligger landleig til i et meget barnevennlig område ved Siggerudhagan i Eidsvoll kommune. I Eidsvoll er det skoler i alle trinn, barnehager,

kollektivtransport og dagligvarebutikker. Det er kort vei til Ås skole, barnehager og dagligvarebutikk på Hammerstad.

Det er ca 5 km til Sundet, Eidsvoll sentrum, som ligger idyllisk til langs Vorma. Her er det flere dagligvarebutikker, vinmonopol, Europris, m.m. Det er kort vei til Myhrer hvor du har Myhrer stadion og populære varehus som bla. Bohus, Thansen, Rusta, Byggmax og Jysk.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ikke lange veien til Råholt hvor det finnes Amfi senter med over 50 forretninger og svømme- og idrettshall, eller Jessheim hvor du har storsenter, kulturhus med kino og flere idretts- og fritidstilbud.

Nærområdet byr på flere fine turmuligheter i blant annet Åsleia og til Mistberget. I sommerhalvåret er det gode båt - og fiskemuligheter i Vorma, og Eidsvoll kan i vintersesongen by på gode skimuligheter i oppkjørte løyper.

Det er kort vei ut til E6 fra boligen, så eiendommen ligger fint til om man skal pendle med bil mot Oslo eller Hamar.

Avstander med bil:

Eidsvoll sentrum ca 5 min
Råholt/Eidsvoll Verk ca 7 min
OSL Gardermoen ca 20 min
Jessheim ca 20 min
Oslo S ca 50 min

For ytterligere informasjon se www.eidsvoll.kommune.no

Adkomst

Fra E6: Ta av motorvegen ved Boksrudkrysset mot Eidsvoll sentrum. Følg fylkesvei 181 og ta så til høyre i rundkjøringen på Trondheimsvegen. Etter ca 200 meter får du Boksrudvegen på din høyre side. Ta inn denne og boligen er nr 2 på høyre hånd.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er skoler i alle trinn og flere barnehager i Eidsvoll. Det er i overkant av 1 km til Ås skole og ca 1,5 til Læringsverkstedet Mork barnehage.

Skolekrets

Ås skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca 4,2 km til Eidsvoll stasjon, som ligger på Vestsiden av Vorma. Fra Eidsvoll stasjon tar toget ca 8 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen og ca 35 minutter til Oslo S.

Du kan også ta toget fra Eidsvoll Verk stasjon, som ligger ca 5 km unna. Herfra tar toget deg til Gardermoen på ca 6 minutter og Oslo S på ca 30 minutter.

Nærmeste busstopp ligger like ved boligen og heter Siggerudhagan. Herfra er det kommunikasjon med buss til bla. Eidsvoll stasjon, Sundet, Eidsvoll Verk stasjon, Råholt og Jessheim.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over 2 plan med kjeller fra 1955. Boligen er

bygd av trekonstruksjoner, med stående kledning og en grunnmur av betong. Trekonstruksjonen gir god isolasjon og et naturlig utseende, mens den stående kledningen beskytter mot vær og vind. Grunnmuren av betong sikrer stabilitet og beskytter mot fukt fra grunnen. Taket er av betongstein med trekonstruksjoner som undertak.

Terrasse bygget av impregnerte materialer med terrassebord, og en steinmur i enden mot gressplen.

Garasjen er bygget på en ringmur av betong med reisverk av tre med stående kledning. Taket er laget i saltak og har plater av stål som utvendig sjikt. Gulvet er av grus og jord. Det er en bygning med 2 rom, hvorav den ene er garasje og den andre bod.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Fukt grunnet kjeller.

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

- Saltutslag.

Innhold

Overflater:

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Vegger: Malte plater. Tapet på baderomsvegger.

Himlinger: Malte plater og himlingsplater. Malt overflate i kjeller.

Kjøkken:

Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av heltre. Det er montert fliser på deler av vegg over kjøkkenbenken. I kjøkkenet er det avsatt plass til hvitevarer.

Bad:

Bad i kjeller med flislagt gulv og tapet på vegger.

Badet er innredet med badekar, servant i servantskap, gulvmontert toalett og vegghengt toalett.

Vaskerom:

Vaskerom innredet med opplegg for vaskemaskin, benke- og skapinnredning og skyllekum.

Kort fortalt:

- Frittliggende og koselig enebolig med flott hage.

- Vindfang/gang med plass til å henge fra seg yttertøyet.

- Koselig kjøkken med mye skap- og benkeplass.

- Spisestue med varmepumpe på vegg.

- En lun stue med vedovn.

- 4 soverom, alle i 2. etasje.

- Kjellerrom med vedovn.

- Bad med flislagt gulv og badekar, samt tapet på vegg.

- Vaskerom med benkeinnredning.

- To boder.

- Garasje med utebod.

- Terrasse med god plass til utemøblement.

- Meget fin tomt med flere flotte uteplassområder.

- Hage med hekk, plen, beplanting og kjøkkenhage.

- Gårdsplass med biloppstillingsmuligheter.

- Fin og barnevennlig beliggenhet på Siggerudhagan i Eidsvoll.

- Kort vei til skole, barnehage, butikk og

bussholdeplass.

Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er registrert omfattende synlige fuktskader Det registreres mineralutslag på yttervegger i samtlige rom.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det registreres fukt i vegger mot grunn med tydelige mineralutslag på vegger. Sluk er ikke synbart, kun et rør ned i grunnen. Det er ikke synlig membran på gulvet.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist fukt i ytterveggene mot grunnen, noe som kan indikere problemer med drenering eller isolasjon. Fuktigheten har også spredd seg til veggene i tilstøtende rom, noe som kan føre til strukturelle skader og muggdannelse, hvis det ikke utbedres. Det er ikke observert synlig bruk av tettesjikt i gulvet.

- Tomteforhold > Drenering: Det er påvist mineralutslag på innsiden av kjelleren, noe som indikerer fuktproblemer.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist avskalling i overflaten på bordkledning. Enkelte vegger har værslitasje. Det liten eller ingen lufting bak kledningen.

- Utvendig > Vinduer fra byggeår: Det er påvist et sprekt glass i vindu på vaskerom. Vinduene på kjøkken og i kjeller er fra byggeår.

- Utvendig > Ytterdør: Døren tar i terskel. Det registreres også at døren ikke tetter inntil karm i

lukket stilling.

- Utvendig > Terrasse: Det er noe værslitasje på overflaten og på levegg som står oppå terrassen.

- Utvendig > Utvendige trapper: Det er påvist manglende rekkverk på trapp ned til terrasse.

- Utvendig > Utvendig ståltrapp: Det er påvist for store åpninger i rekkverket.

- Innvendig > Overflater: Det er påvist hevelser i lamintgulv i gang i kjeller. Gulvet har løftet seg. Dette kan skyldes at fukt har trukket opp fra grunnen og inn i gulvet. Tak i spisestuen har sprekker i plateskjøter. Løs gulvlist ved dør i 2. etasje, og det mangler noen lister i stue.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipen er fra byggeåret og har passert froventet levetid. Det er registrert brennbart materiell innenfor 300mm av sotluke. Det er flere av sidene på pipen som er dekket med tapet.

- Innvendig > Innvendige trapper: Det er påvist avvik i trapper, dette gjelder åpninger i rekkverk, rekkverkshøyder og manglende håndløper.

- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist at flere dører i 2. etasje tar i karmen, og subber mot terskel. Dette kan føre til slitasje på dører, samt gjøre det vanskelig å åpne og lukke dørene.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er påvist høye fuktverdier i veggene rundt våtrommet, noe som kan indikere fuktskader og behov for umiddelbare tiltak

for å forhindre videre skade og muggdannelse. Dette har en sammenheng med drenering utvendig.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist noe skader på benkeplate og noe slitasje på fronter.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av den forventede levetiden for vannledningene er overskredet, noe som betyr at de nå er mer utsatt for slitasje, korrosjon, og potensielle lekkasjer. Det er derfor viktig å vurdere utskiftning eller rehabilitering for å sikre pålitelig vannforsyning og unngå kostbare vannskader i fremtiden.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av den forventede levetiden for avløpsrørene er overskredet, noe som betyr at rørene nå er mer utsatt for slitasje, korrosjon, og potensielle lekkasjer. Dette kan føre til alvorlige problemer som tette rør, tilbakeslag av avløpsvann, og vannskader i boligen. For å unngå disse problemene og sikre en pålitelig avløpssystem, anbefales det utskiftning eller rehabilitering av avløpsrørene.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist manglende ventiler i rom der det er opphold, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og utilstrekkelig ventilasjon. For å sikre et sunt og komfortabelt innneklima, anbefales det å installere ventiler, som kan bidra til å forbedre luftstrømmen og redusere fuktighet og opphopning av forurensninger. Dette vil også bidra til å forhindre muggdannelse og andre fuktrelaterte problemer.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Ettersom anlegget ikke er dokumentert i sin helhet, og de opplyste arbeidene kun anses som en utvidelse og endring, anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Denne kontrollen må utføres av enten Elvia eller i henhold til

NEK405-2 (periodisk kontroll av bolig). Det er viktig at kontrollen utføres av et godkjent foretak. Eventuelle avvik som avdekkes, må utbedres og dokumenteres før de kan tas med i denne rapporten.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er påvist høye fuktverdier i veggene rundt våtrommet, noe som kan indikere fuktskader og behov for umiddelbare tiltak for å forhindre videre skade og muggdannelse. Dette har en sammenheng med drenering utvendig.

Lovlighet: Det gjort endringer i kjelleren. Ved at det er etablert et bad og at enkelte vegger er flyttet. Men rommet som idag er bad kan brukes som dette i henhold til regninger. Selve planløsningen i 2. etasje stemmer ikke med dagens bruk. Men det er gitt tillatelse til utvidelse av badet i 2. etasje til soverom, om det etableres bad i kjelleren. Kjelleren oppfyller ikke kravene for dagslysflate, rømning eller takhøyde, og er derfor ikke godkjent for varig opphold. Dette gjelder flere av rommene slik de er innredet i dag.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 08.10.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad

2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

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

Det ble byttet tak i 2021 av et firma. Det foreligger faktura fra utførende.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Parkering i tilhørende garasje og for øvrig på egen eiendom.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Det foreligger et pålegg fra 2018 om utbedring av det elektriske anlegget på eiendommen. Dal

Elektriske har meldt inn retting til Elvia, men punkt 1,3 og 4 i tilsynsrapporten er ikke godkjent. Punktene omhandle stikkontakter som mangler jordforbindelse (1 i stue, 1 i gang og 2 på kjøkken). Ansvar og kostnader ifm. retting av punktene i tilsynsrapporten tilkommer kjøper.

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

Energi

Oppvarming

Boligen har elektriske panelovner og vedovn i kjeller og 1. etasje. Den er også oppvarmet med varmepumpe som ble installert i 2018.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Kommunale avgifter

Kr 22 857

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Eiendomsskatt

Kr 4 374

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Eidsvoll kommune på 2,9 promille.

Formuesverdi primær

Kr 769 462

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 077 848

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostander tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, tv/internett, m.m.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank 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 152, bruksnummer 40 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/152/40:

14.03.1955 - Dokumentnr: 883 - Bestemmelse om gjerde

14.11.1955 - Dokumentnr: 3739 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 152 bnr 43.

07.11.1956 - Dokumentnr: 3211 - Bestemmelse om kloakkledn
Vegvesenets betingelser vedtatt

01.07.1977 - Dokumentnr: 5420 - Bestemmelse om kloakkledn

28.01.1955 - Dokumentnr: 301 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0237 Gnr:152 Bnr:8

23.10.1981 - Dokumentnr: 8803 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:152 Bnr:69

15.01.1982 - Dokumentnr: 290 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:152 Bnr:73

15.01.1982 - Dokumentnr: 990084 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.152 bnr.43, 49, 67 og 68.

02.11.1992 - Dokumentnr: 8242 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0237 Gnr:152 Bnr:70

02.11.1992 - Dokumentnr: 8251 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1338642 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:152 Bnr:40

01.01.2024 - Dokumentnr: 272694 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:152 Bnr:40

14.03.1955 - Dokumentnr: 883 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:151 Bnr:1

Heftelsene omhandler skylddelingsforretningen med oppmåling av eiendommen, plikt for eiendommen (gnr. 152 bnr. 40) til å ha gjerde rundt hele sin eiendom samt å vederlagsfritt kunne benyttet vei over 152/8 frem til Trondheimsvegen, plikt til å være koblet opp til offentlig avløp når kommunen krever det, erklæring vedrørende kloakkledningen som føres gjennom veggen ved boring og plassering av stakekum og plikt for hjemmelshaver til å betale reparasjon dersom det skulle oppstå skader i asfaltdekket grunnet

kloakkledningen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at de verken finner ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i deres arkiver. Det foreligger en byggeanmeldelse vedrørende bygging av enebolig på eiendommen. Byggemeldingen er datert 17.11.1955.

Det foreligger byggetegninger for boligen, datert 18.04.1953. Kjelleren oppfyller ikke kravene for dagslysflate, rømning eller takhøyde, og er derfor ikke godkjent for varig opphold. Dette gjelder flere av rommene slik de er innredet i dag.

Det foreligger byggetillatelse til oppføring av garasje på eiendommen, med tilhørende godkjent byggetegning. Byggetillatelsen er datert 23.06.1983.

Vei, vann og avløp

Boksrudvegen er en kommunal vei.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er installert vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og frisiktsone i eldre reguleringsplan for Siggerud Skog.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for 2021-2031 avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

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

3 290 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

82 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysingsgebyr pantedokument

500 Tinglysingsgebyr skjøte

83 490 Omkostninger totalt

98 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 490 Totalpris. inkl. omkostninger

3 388 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 391 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 490

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 35 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 800,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ann Kristin Hoset

Eiendomsmegler MNEF

ann.kristin.hoset@aktiv.no

Tlf: 980 85 692

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim,

Trondheimsvegen 86

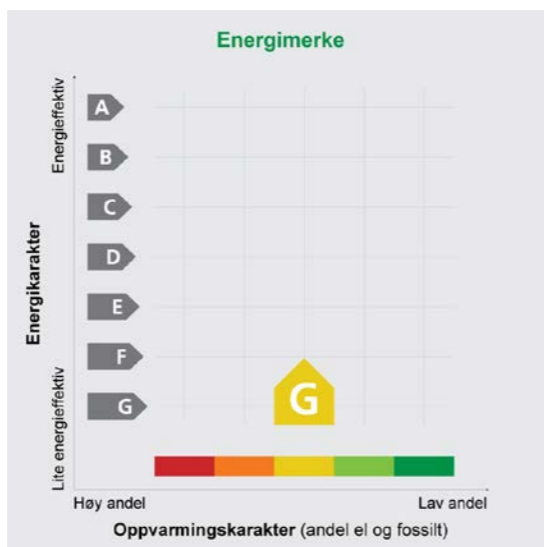
2050 Jessheim

Tlf: 638 55 000

Salgsoppgavedato

09.10.2024

Adresse	Boksrudvegen 3
Postnr	2080
Sted	EIDSVOLL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	152
Bnr.	40
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	151651151
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1251249
Dato	20.04.2021



Innmeldt av Ole Olsen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Boksrudvegen 3 - Nabolaget Siggerudhagan/Hammerstad - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Siggerudhagan	1 min	🚶
Linje 430, 433, 445, 447	0.1 km	
Eidsvoll stasjon	6 min	🚆
Linje RE10, RE11, R12, R13	4.1 km	
Oslo Gardermoen	21 min	✈️

Skoler

Ås skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
300 elever, 18 klasser	1.4 km	
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	🚶
645 elever, 30 klasser	5.5 km	
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	🚶
383 elever, 17 klasser	6.1 km	
Eidsvoll videregående skole	9 min	🚶
700 elever	6.3 km	
Hoppensprett vgs Jessheim	19 min	🚶

«Hyggelige naboer, og godt miljø.»



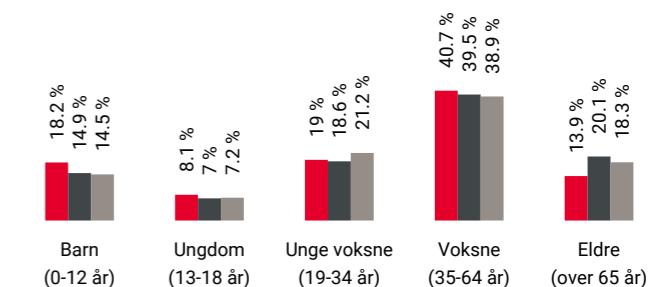
Sitat fra en lokalkjente

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

📚 Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Siggerudhagan/Hammerstad	1 569	649
■ Eidsvoll	5 889	2 649
■ Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Brensmork barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
60 barn	0.9 km	
Åsleia gårdsbarnehage (1-5 år)	21 min	🚶
47 barn	1.6 km	
Mork barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
100 barn	2.7 km	


Dagligvare


Coop Extra Hammerås	18 min	🚶
PostNord	1.3 km	
Rema 1000 Råholt	7 min	🚶

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Gateparkering
Lett 94/100

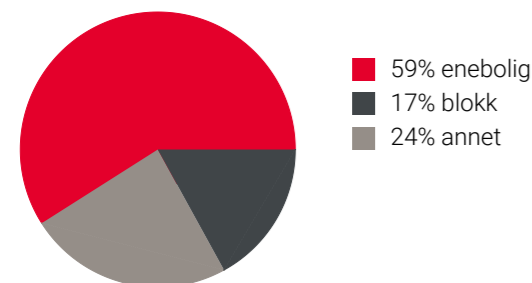
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

 Støynivået
Lite støynivå 89/100





Sport

-  Ås Skole 20 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.5 km
-  Myhrer stadion 24 min 
Ballspill, fotball 1.8 km
-  Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter 7 min 
-  MOVA Eidsvoll 8 min 

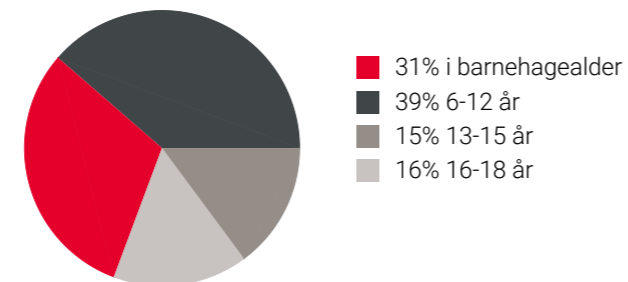
Boligmasse



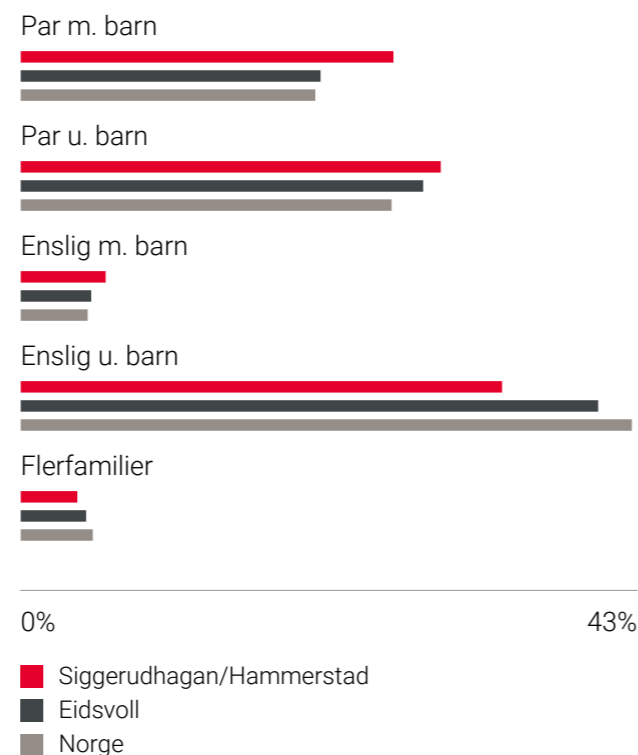
Varer/Tjenester

-  Eidsvoll handelspark 27 min 
-  Vitusapotek Eidsvoll 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

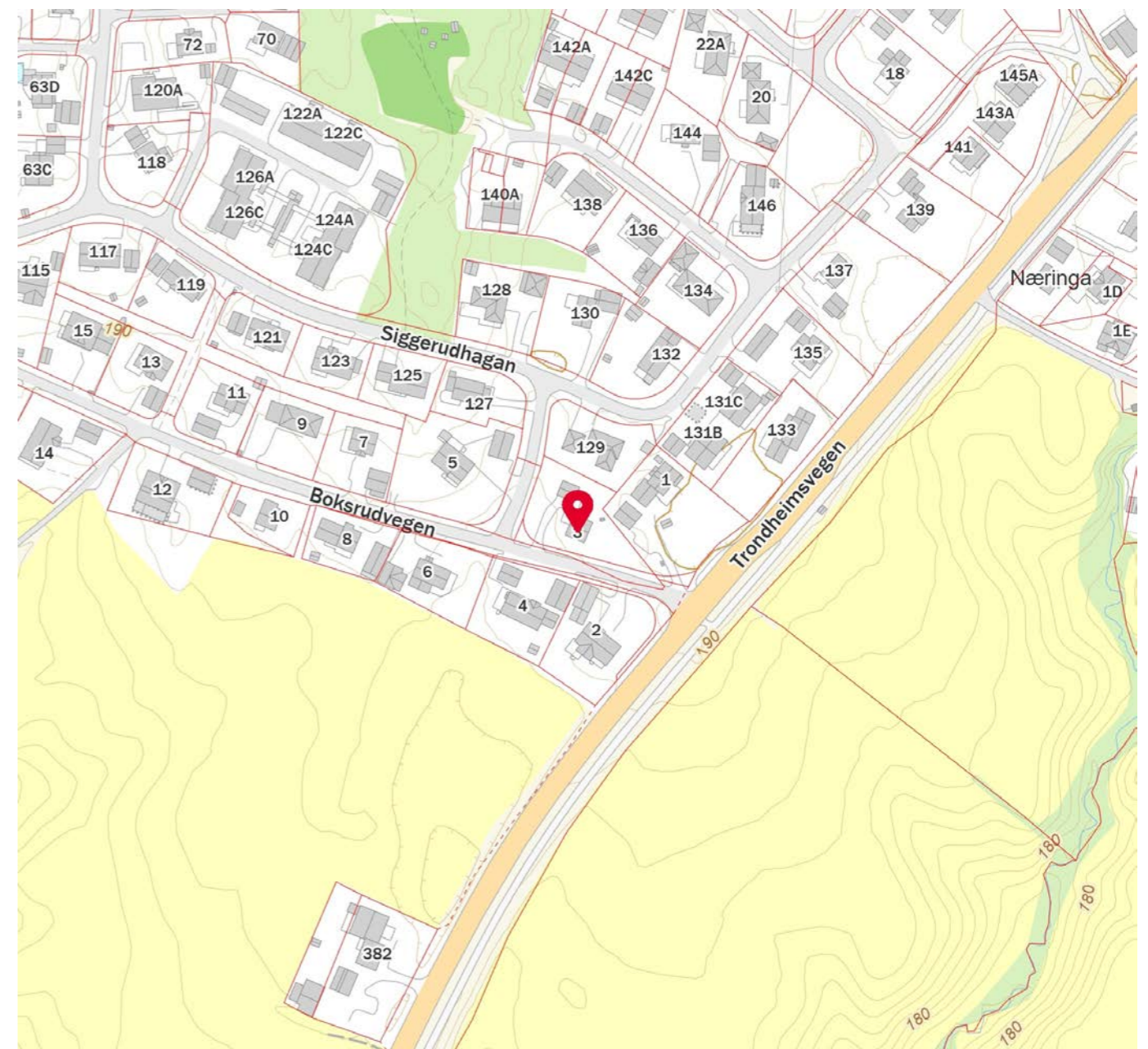
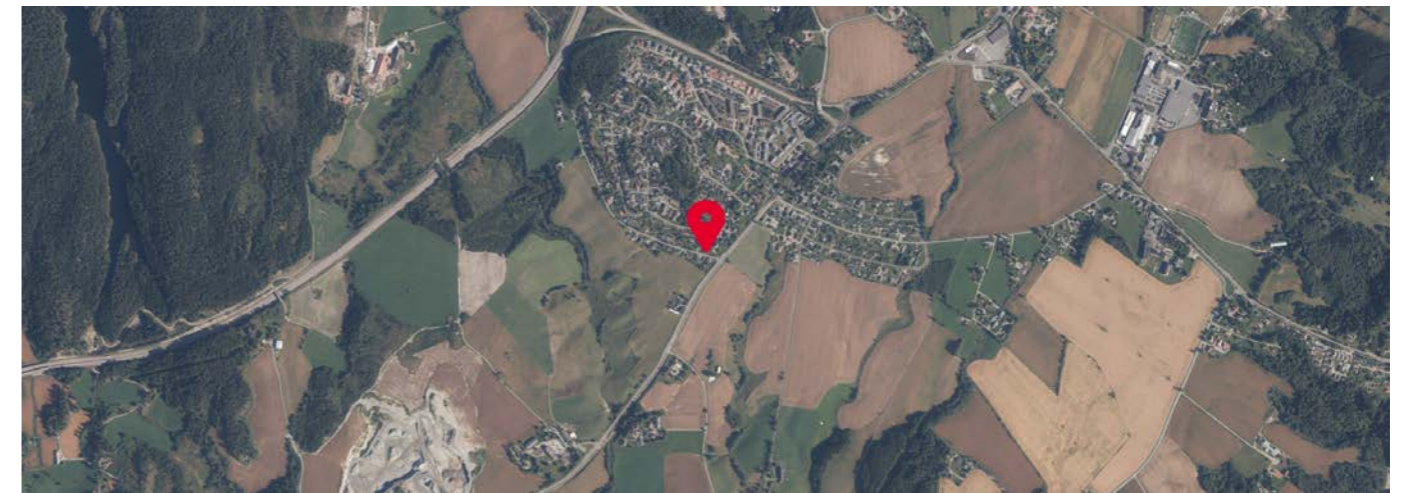


Familiesammensetning







Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Boksrudvegen 3, 2080 EIDSVOLL
 EIDSVOLL kommune
 # gnr. 152, bnr. 40



Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 03.10.2024 Rapportdato: 08.10.2024 Oppdragsnr.: 21739-1360 Referansenummer: YS2639

Autorisert foretak: TAKSTHuset 1 AS

Vår ref: Eirik Kalheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



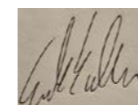
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med kjeller fra 1955.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje og bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1955

VÅTROM

[Gå til side](#)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av jern.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmpumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Automatsikringer er installert i et åpent elektrisk anlegg, hvor ledninger og kontakter er synlige og montert utenpå veggene.

Boligen er utstyrt med håndslukker og varslere

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1955.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av stripefundament.

Boligens terrengforhold er regulert for boligbygging, og tomten er relativt flat, noe som gjør den ideell for utvikling av boliger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjeller:

Det gjort endringer i kjelleren. Ved at det er etablert et bad og at enkelte vegger er flyttet.

Men rommet som idag er bad kan brukes som dette i henhold til regninger.

1. etasje:

Det registreres ingen endringer i denne etasjen.

2. etasje:

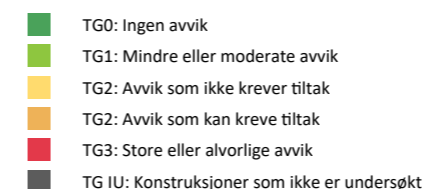
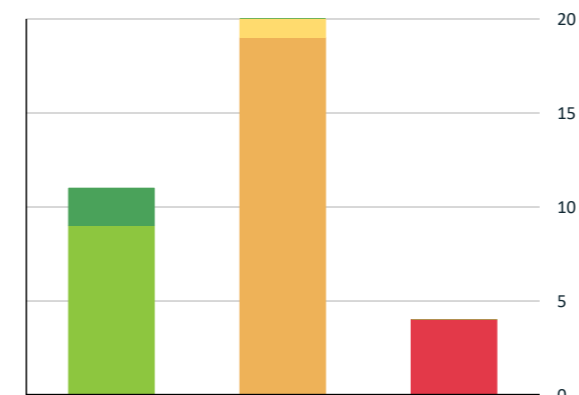
Selve planløsningen stemmer ikke med dagens bruk. Men det er gitt tillatelse til utvidelse av badet i 2. etasje til soverom, om det etableres bad i kjelleren.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

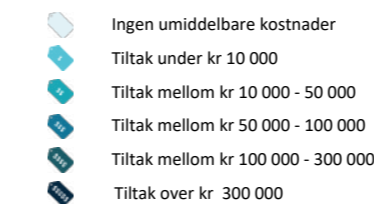
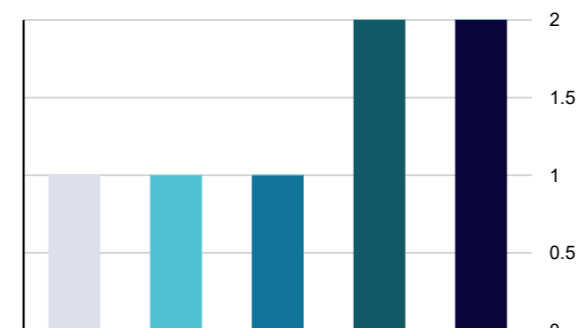
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det blir kun satt kostnadsestimat på bygningsdeler som er gitt TG3

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer fra byggeår [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig ståltrapp [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstill: 2021 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i sort lakkert stål.

Årstill: 2021 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avskalling i overflaten på bordkledning.

Enkelte vegger har værslitasje.

Det liten eller ingen lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales utvendig overflatebehandling.

På byggemeldingstidspunktet for denne boligen var det ikke et krav om lufting bak kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstill: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vinduer fra byggeår

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Dette er vinduer på kjøkken og i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist et sprekt glass i vindu på vaskerom. Vinduene på kjøkken og i kjeller er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å bytte glasset som er sprukket og overflatebehandle vinduer. Vinduene har en høy alder og de nærmer seg tid for utskiftning.

Balkongdør

Bygningen har malt 2-fløyet balkongdør i tre.

Årstill: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren tar i terskel. Det registreres også at døren ikke tetter inntil karm i lukket stilling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke dette avviket har døren behov for justering.

Terrasse

Terrasse bygget av impregnerte materialer med terrassebord, og en steinmur i enden mot gressplen. Terrassen ble målt til 33m².

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe værslitasje på overflaten og på levegg som står oppå terrassen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å overflatebehandle terrassebord og levegg for å fjerne avviket.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp bygget av impregnerte materialer og terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist manglende rekkverk på trapp ned til terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk som opprettholder dagens krav til høyde.

TG 2 Utvendig ståltrapp

Ståltrapp med stålrekkverk av eldre type.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist for store åpninger i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om tiltak, men for bedre personsikkerhet anbefales det å redusere åpninger i rekkverk.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Gulvlister i alle rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist hevelser i lamintgulv i gang i kjeller. Gulvet har løftet seg. Dette kan skyldes at fukt har trukket opp fra grunnen og inn i gulvet. Tak i spisestuen har sprekker i plateskjøter. Løs gulvlist ved dør i 2. etasje, og det mangler noen lister i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte gulvet i gangen i kjeller. Men årsak til avviket bør avklares før dette gjennomføres. Utover dette anbefales det komplettering av manglende lister, og overflate behandling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong i kjeller

Ved enkel nivellering av 1. etasje måles det et totalt høydeavvik på 10mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av 2. etasje måles det et totalt høydeavvik på 10mm, og 6mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjeller måles det et totalt høydeavvik i hele rommet på 20mm, og 10mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Det er registrert brennbar materiell innenfor 300mm av sotluke. Det er flere av sidene på pipen som er dekket med tapet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales å fornye pipen før den benyttes og alt brennbar materiale innenfor 300mm av sotluken fjernes, flere sider av sotluken må være synlige, og pipen må inspiseres av en fagperson eller det lokale brannforetaket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat og teppe. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

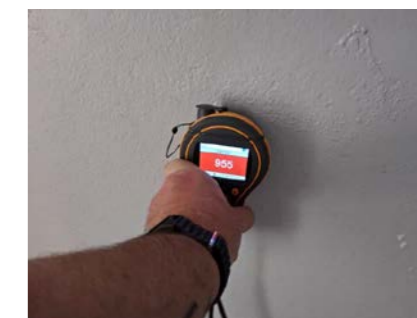
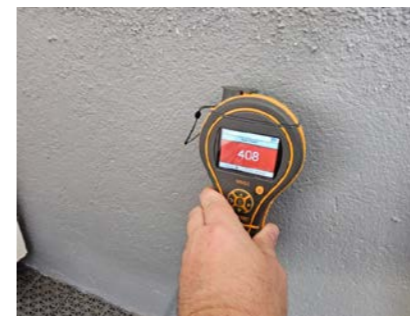
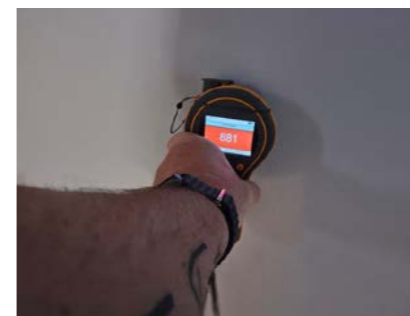
Det registreres mineralutslag på yttervegger i samtlige rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales drenering av huset da det er synlige fuktskader på innsiden av mur i kjeller.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i trapper, dette gjelder åpninger i rekkverk, rekkverkshøyder og manglende håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det var ikke et krav om dette på byggetidspunktet, men det anbefales å montere dette pga. personsikkerheten.

TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at flere dører i 2. etasje tar i karmen, og subber mot terskel. Dette kan føre til slitasje på dører, samt gjøre det vanskelig å åpne og lukke dørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å justere dørene slik at de ikke subber i terskel eller karm, noe som kan innebære å stramme eller løse skruene på hengslene for å heve eller senke døren, fjerne noe materiale fra dørens underside om nødvendig, kontrollere og justere dørkarmen for å sikre at den er rett, samt påføre smøremiddel på hengslene, for å redusere friksjon og lette bevegelsen.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

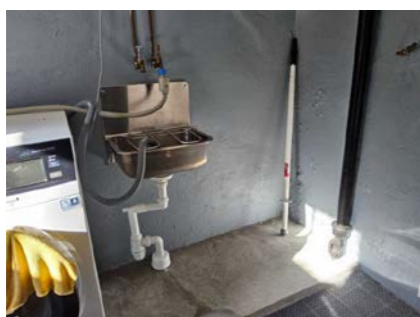
Tilstandsrapport

Det registreres fukt i vegger mot grunn med tydelige mineralutslag på vegger. Sluk er ikke synbart, kun et rør ned i grunnen. Det er ikke synlig membran på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

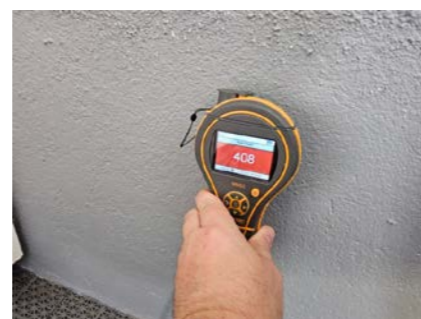
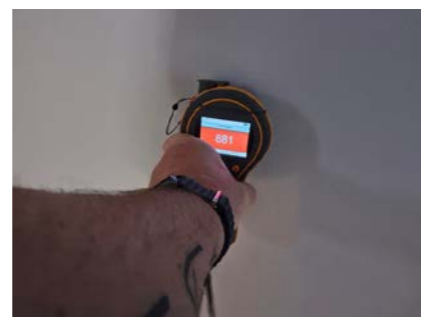
Det er påvist høye fuktverdier i veggene rundt våtrommet, noe som kan indikere fuktskader og behov for umiddelbare tiltak for å forhindre videre skade og muggdannelse. Dette har en sammenheng med drenering utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må utbedres for å fjerne avviket, og kostnadene er vurdert til å være på nivå oppgradering vaskerommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD

TO 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet inneholder badekar, servantskap, gulvmontert toalett og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

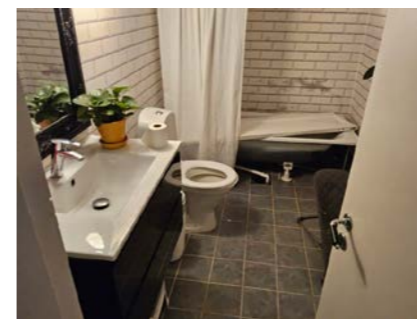
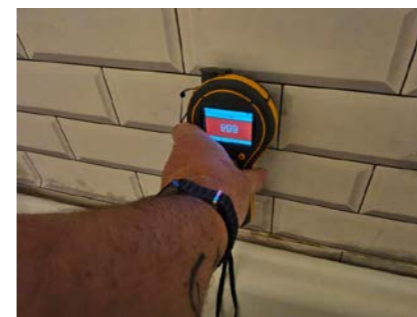
Tilstandsrapport

Det er påvist fukt i ytterveggene mot grunnen, noe som kan indikere problemer med drenering eller isolasjon. Fuktigheten har også spredd seg til veggene i tilstøtende rom, noe som kan føre til strukturelle skader og muggdannelse, hvis det ikke utbedres. Det er ikke observert synlig bruk av tettesjikt i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Det er påvist høye fuktverdier i veggene rundt våtrommet, noe som kan indikere fuktskader og behov for umiddelbare tiltak for å forhindre videre skade og muggdannelse. Dette har en sammenheng med drenering utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må utbedres for å fjerne avviket, og kostnadene er vurdert til å være på nivå med oppgradering av badet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe skader på benkeplate og noe slitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte benkeplate og overflatebehandle fronter, da disse er av eldre standard. Kjøkkenet fungerer til tross for disse avvikene, som hovedsakelig er estetisk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av den forventede levetiden for vannledningene er overskredet, noe som betyr at de nå er mer utsatt for slitasje, korrosjon, og potensielle lekkasjer. Det er derfor viktig å vurdere utskiftning eller rehabilitering for å sikre pålitelig vannforsyning og unngå kostbare vannskader i fremtiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte vannledningene i forbindelse med oppgradering av våtrommet, da de eksisterende rørene har overskredet mer enn halvparten av sin forventede levetid. Dette vil sikre en pålitelig vannforsyning og redusere risikoen for lekkasjer og vannskader, samtidig som det gir en helhetlig oppgradering av våtrommets infrastruktur.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av den forventede levetiden for avløpsrørene er overskredet, noe som betyr at rørene nå er mer utsatt for slitasje, korrosjon, og potensielle lekkasjer. Dette kan føre til alvorlige problemer som tette rør, tilbakeslag av avløpsvann, og vannskader i boligen. For å unngå disse problemene og sikre en pålitelig avløpssystem, anbefales det utskiftning eller rehabilitering av avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte avløpsrørene, da de er av eldre standard og har overskredet mer enn halvparten av sin forventede levetid. Dette vil bidra til å forhindre potensielle lekkasjer, tette rør, og vannskader, samt sikre et pålitelig og effektivt avløpssystem for fremtiden.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist manglende ventiler i rom der det er opphold, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og utilstrekkelig ventilasjon. For å sikre et sunt og komfortabelt innemiljø, anbefales det å installere ventiler, som kan bidra til å forbedre luftstrømmen og redusere fuktighet og opphopning av forurensninger. Dette vil også bidra til å forhindre muggdannelse og andre fuktrelaterte problemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å installere ventiler i rom med varig opphold for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og god luftkvalitet.

Ved å sørge for riktig ventilasjon kan man også redusere risikoen for muggdannelse og andre fuktrelaterte problemer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer er installert i et åpent elektrisk anlegg, hvor ledninger og kontakter er synlige og montert utenpå veggene.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Endring/utvidelse.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring for opplyste arbeider.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

Samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ettersom anlegget ikke er dokumentert i sin helhet, og de opplyste arbeidene kun anses som en utvidelse og endring, anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Denne kontrollen må utføres av enten Elvia eller i henhold til NEK405-2 (periodisk kontroll av bolig). Det er viktig at kontrollen utføres av et godkjent foretak. Eventuelle avvik som avdekkes, må utbedres og dokumenteres før de kan tas med i denne rapporten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med håndslukker og varsler

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1955.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mineralutslag på innsiden av kjelleren, noe som indikerer fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

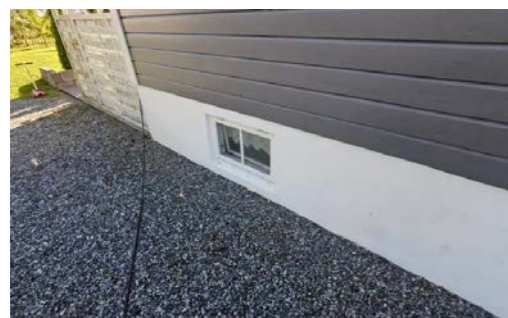
- Tiltak:

På grunn av påvist mineralutslag på innsiden av kjelleren, anbefales det å gjennomføre en utvendig re-drenering av huset. Dette tiltaket vil bidra til å forhindre ytterligere fuktproblemer og beskytte bygningens struktur ved å sikre at vann effektivt ledes bort fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av stripefundament.

TG 0 Terrenghorhold

Boligens terrenghorhold er regulert for boligbygging, og tomten er relativt flat, noe som gjør den ideell for utvikling av boliger

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1984

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

Kommentar

Beskrivelse

Garasjen er bygget på en ringmur av betong med reisverk av tre med stående kledning.

Taket er laget i saltak og har plater av stål som utvendig sjikt.

Gulvet er av grus og jord.

Det er en bygning med 2 rom, hvorav den ene er garasje og den andre bod.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

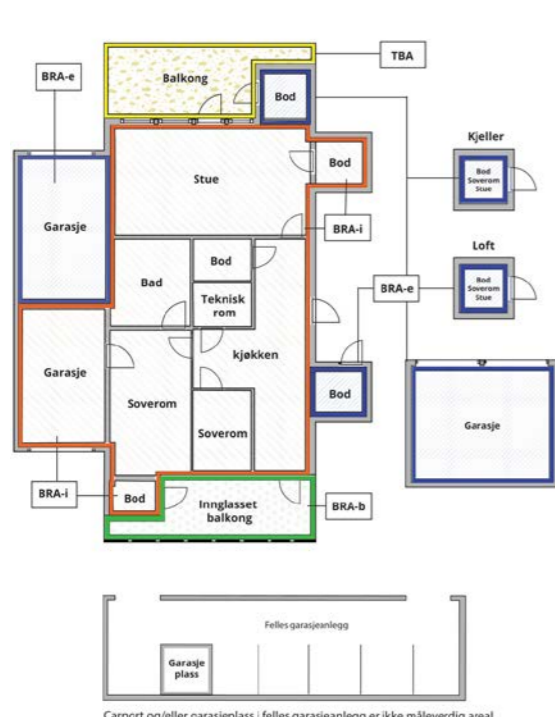
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	54			54			54
2. Etasje	43			43		11	54
Kjeller						50	50
SUM	97						
SUM BRA	97					61	158

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bod, Bod 2		
2. Etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller	Gang, Vaskerom, Bad, Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Takhøyde kjeller ble målt til 1,83m.
Takhøyde bad i kjeller ble målt til 1,83m.
Takhøyde stue ble målt til 2,3m.

Terrasse ble målt til 33,1m².

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler. Areal er målt og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:



Kjeller:

Det gjort endringer i kjelleren. Ved at det er etablert et bad og at enkelte vegger er flyttet. Men rommet som idag er bad kan brukes som dette i henhold til regninger.

1. etasje:

Det registreres ingen endringer i denne etasjen.

2. etasje:

Selve planløsningen stemmer ikke med dagens bruk. Men det er gitt tillatelse til utvidelse av badet i 2. etasje til soverom, om det etableres bad i kjelleren.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det ble byttet tak i 2021 av et firma. Det foreligger faktura fra utførende.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Kjelleren oppfylder ikke kravene for dagslysflate, rømning eller takhøyde, og er derfor ikke godkjent for varig opphold. Dette gjelder flere av rommene slik de er innredet i dag.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Garasje	

Kommentar

Garasjen ble målt til 17m².
Bod ble målt til 16m².

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	95	2
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2024	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Marlene Schaerr Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	152	40		0	1174.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Boksrudvegen 3

Hjemmelshaver

Kristiansen Marlene Schaerr, Landfastøyen Verner
Mattias Haugland



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et boligområde med nærhet til barnehager, skole og offentlig kommunikasjon. Kort vei til fine turmuligheter og flere servicetilbud, butikker mm. Ca. 3 km til Eidsvoll og ca. 5 km til Råholt.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Taket ble byttet høsten 2021.
Montert oppvaskmaskin og aquastop 2022.
Montert flere skap og kjøkkenbenk på kjøkken.
Skiftet gulv i 1. etasje 2021.
Malt hele 1. etasje i 2021-2022.
Malt 1 rom i 2. etasje.

Oppvarming av boligen

Boligen har elektriske panelovner og vedfyr i kjeller og 1. etasje.
Den er også oppvarmet med varmepumpe som ble installert i 2018.

Byggemåte

Boligen er bygd av trekonstruksjoner, med stående kledning og en grunnmur av betong. Trekonstruksjonen gir god isolasjon og et naturlig utseende, mens den stående kledningen beskytter mot vær og vind. Grunnmuren av betong sikrer stabilitet og beskytter mot fukt fra grunnen. Taket er av betongstein med trekonstruksjoner som undertak.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse bolig - 1983	08.10.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	08.10.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Eier	08.10.2024	Har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	08.10.2024	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YS2639>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208240155	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marlene Schaerr Kristiansen	Verner Mattias Haugland Landfastøyen
Gateadresse	
Boksrudvegen 3	
Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2021	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
3	
Antall måneder	
3	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Fukt grunnet kjeller

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

Beskrivelse

Saltutslag

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

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

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1208240155

Document reference: 1208240155

Initialer selger: MSK, VMHL

1

Initialer selger: MSK, VMHL

2

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1208240155

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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.

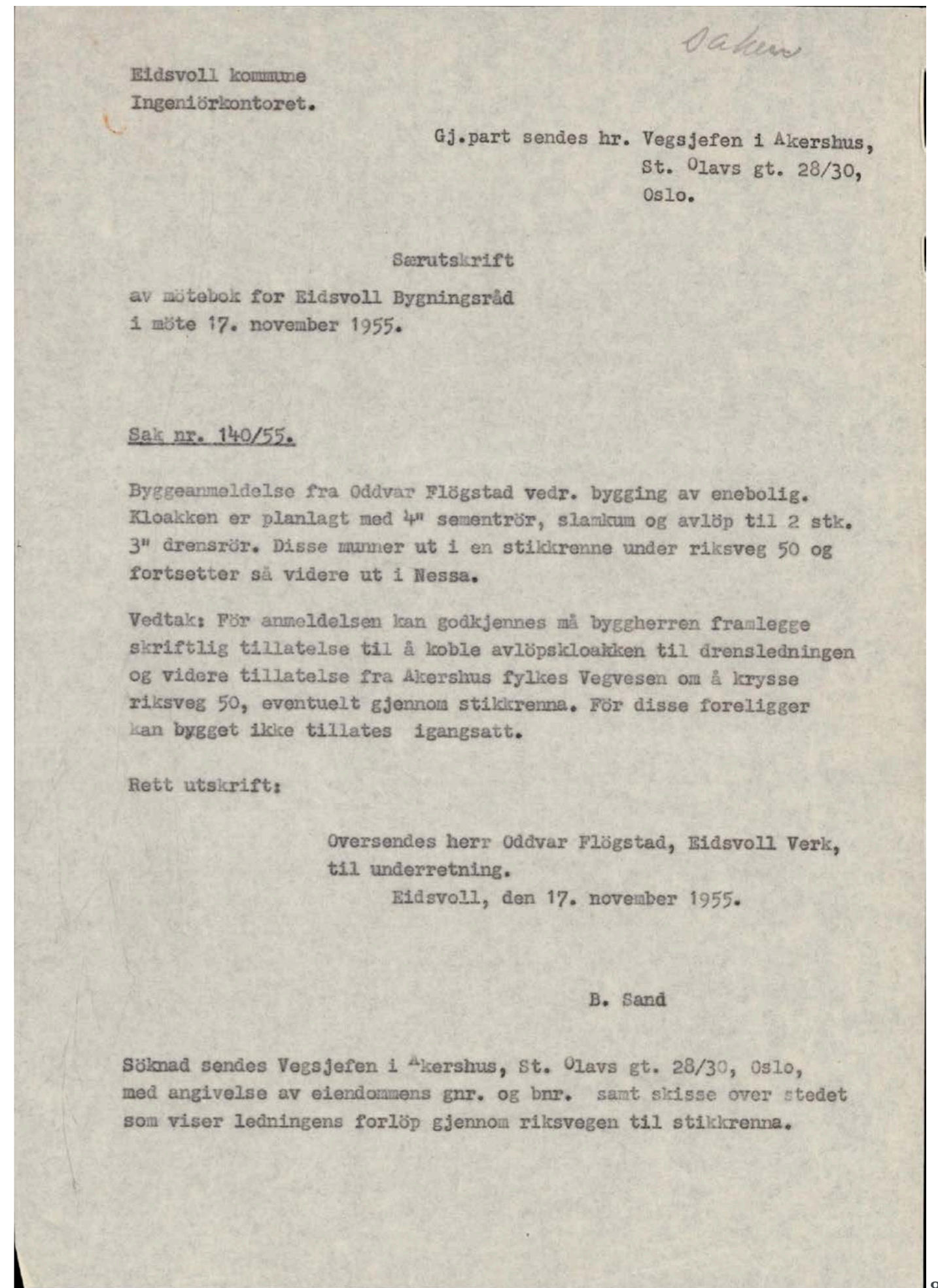
Document reference: 1208240155

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marlene Kristiansen	81e78254c9bc93abf55be71 ddb47f5b906fa8fb5	28.09.2024 05:02:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
verner landfastøyen	4bd8b40368df0dc196a5af4 f11be827c5525b274	29.09.2024 10:03:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1208240155

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



Gjenpart fra
Eidsvoll kommune
Bygningskontoret

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkliperende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Siggerud		152/40		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Garasje	21.3.83	13.6.83	279/83
Byggherre	Adresse		Tif.	
Ella Fløgstad	Siggerud, 2080 Eidsvoll			
Anmelder	Adresse		Tif.	
Helge Stenberg	Siggerud, 2080 Eidsvoll			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
Helge Stenberg	Siggerud, 2080 Eidsvoll			

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel
Eidsvoll kommune Bygningskontoret Eidsvoll	Før bygn.- og reg. sjefen <i>Gunn Ostmo</i> Gunn Ostmo Underskrift
23.6.83	

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 5-81

Stempel
Gjenpart fra
Eidsvoll kommune
Bygningskontoret

Saksbehandler: R. Løvlie
APPROBASJON

§ 14.2

Arbeidssted	J.nr./sak nr.
Siggerud Gnr. 152, bnr. 40	279/83
Arbeidets art	Byggemelding mottatt
Nybygg	21.3.83
Bygningens art	Tegn nr.
Garasje	
Byggherre	
Ella Fløgstad, Siggerud, 2080 Eidsvoll	
Anmelder	
Helge Stenberg, Siggerud, 2080 Eidsvoll	

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

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

Byggetsplassering skal være godkjent av bygningskontrollen før arbeidet påbegynnes.

Helge Stenberg godkjennes som ansvarshavende.

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

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

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

Før byggetillatelse kan utstedes må:

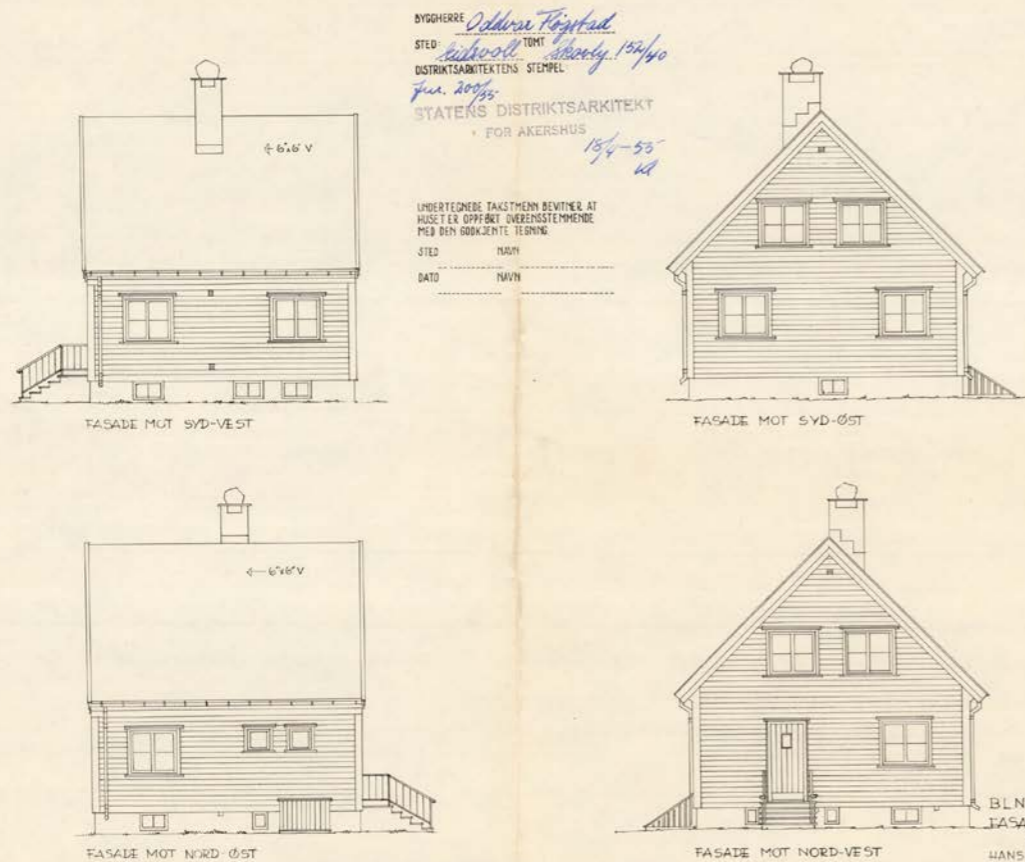
- ansvarshavende være godkjent
- avgifter for tilsyn m.v. være betalt.
- melding foreligge om at vei-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet
- evt. tillatelse fra forsyningsmyndighetene foreligge
- evt. tinglyste erklæringer (jfr. ovenfor) være avgitt
- evt. konsesjon på tomten foreligge

Videre vil en gjøre oppmerksom på at:

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

Eidsvoll den 13.6.83

Ole Frank Løvlie
bygnings- og regulerings-sjef



BYGGERE *Oddvar Fløystad*
 STED *Kulsvoll* TOMT *Skervly 152/40*
 DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPSEL
Jan. 2002
 STATENS DISTRIKTSARKITEKT
 FOR AKERSHUS
184-55
ud

UNDERTEGNED TÅKSTEMN BEVITNER AT
 HUSET ER OPPFYRT OVERENSTEMMENDE
 MED DEN GODKJENTE TEGNING.
 STED NAVN
 DATO NAVN

FASADE MOT SYD-VEST

FASADE MOT SYD-ØST

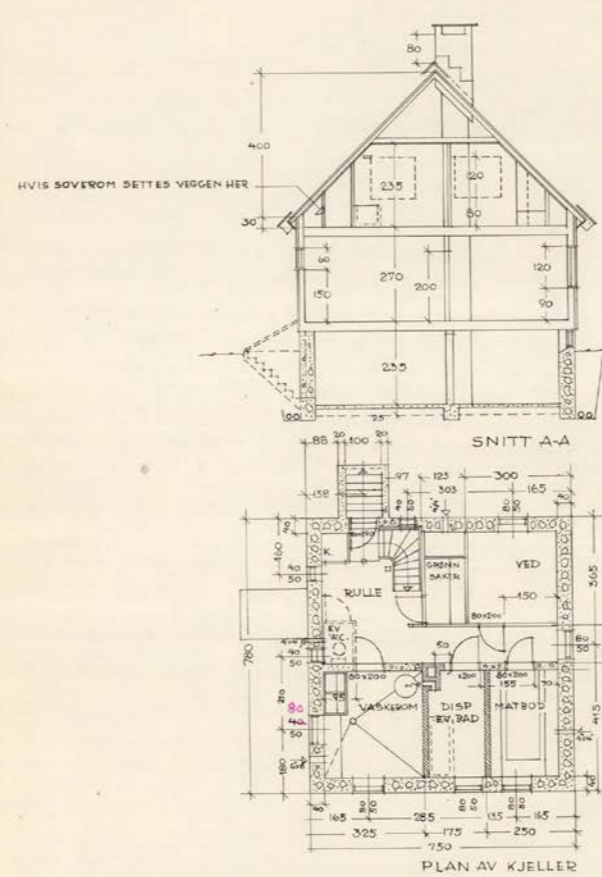
FASADE MOT NØRD-ØST

FASADE MOT NØRD-VEST

BLNR. 2 TYPE 13⁺
 FASADER MÅL: 1:100

TEGNET AV
 HANS PETER MATZOW ARK. M.N.A.L.
 GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET
 OSLO. 1-12-52.

DENE TEKNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEINET ETTER OPPDRAG AV
 NØRØES SPÅRRE- OG BUSTADBANK, SOM FØLGE AV EN SPESIELL BEVILGNING SELGES
 ARBEIDSTEKINGENE FOR KR. 35.00 OG DENNE PRIS GJELDER UTEN OMSTY TIL OM LÅN
 SKAL OPPTAS I BUSTADBANKEN. TEINGENE KAN IKKE BRUKES AV ANDRE ENH. KJØPEREN.



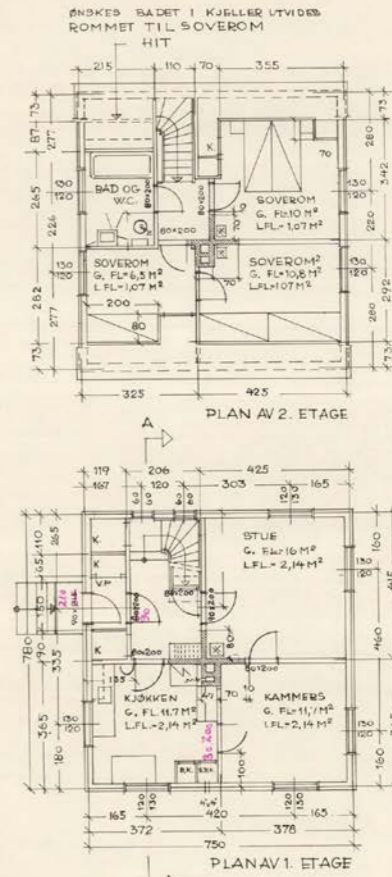
HVIS SOVEROM SETTES VEGGEN HER

SNITT A-A

PLAN AV KJELLER

DENE TEKNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEINET ETTER OPPDRAG AV
 NØRØES SPÅRRE- OG BUSTADBANK, SOM FØLGE AV EN SPESIELL BEVILGNING SELGES
 ARBEIDSTEKINGENE FOR KR. 35.00 OG DENNE PRIS GJELDER UTEN OMSTY TIL OM LÅN
 SKAL OPPTAS I BUSTADBANKEN. TEINGENE KAN IKKE BRUKES AV ANDRE ENH. KJØPEREN.

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
 MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.
 ETASJESHØGDEN I SNITTET ER FRA FERDIG GULV.
 BRYSTHØGDEN ER FRA FERDIG GULV TIL UNDERZANT KARM.



ØNSKES BADET I KJELLER UTVIDES
 ROMMET TIL SOVEROM
 HIT

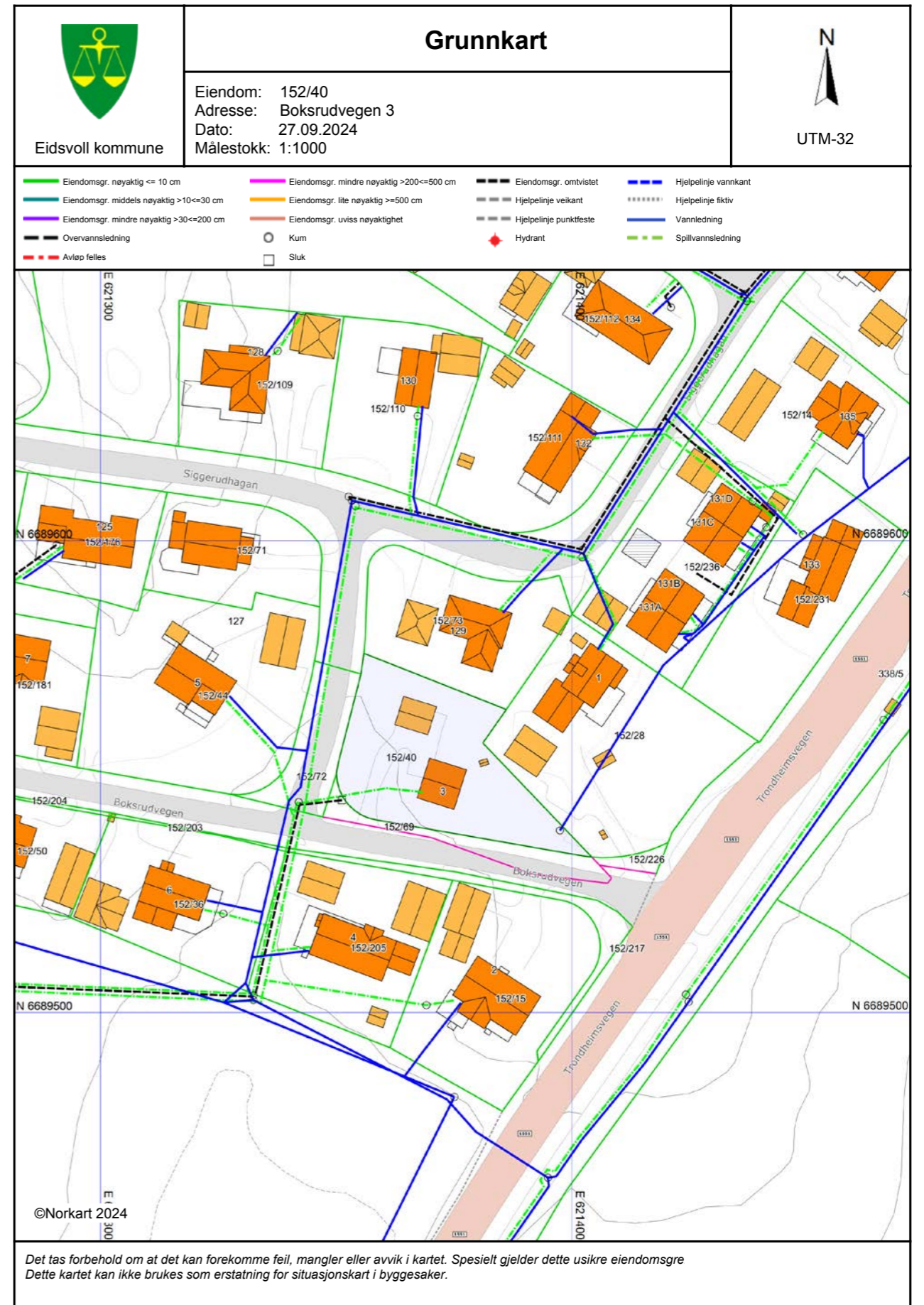
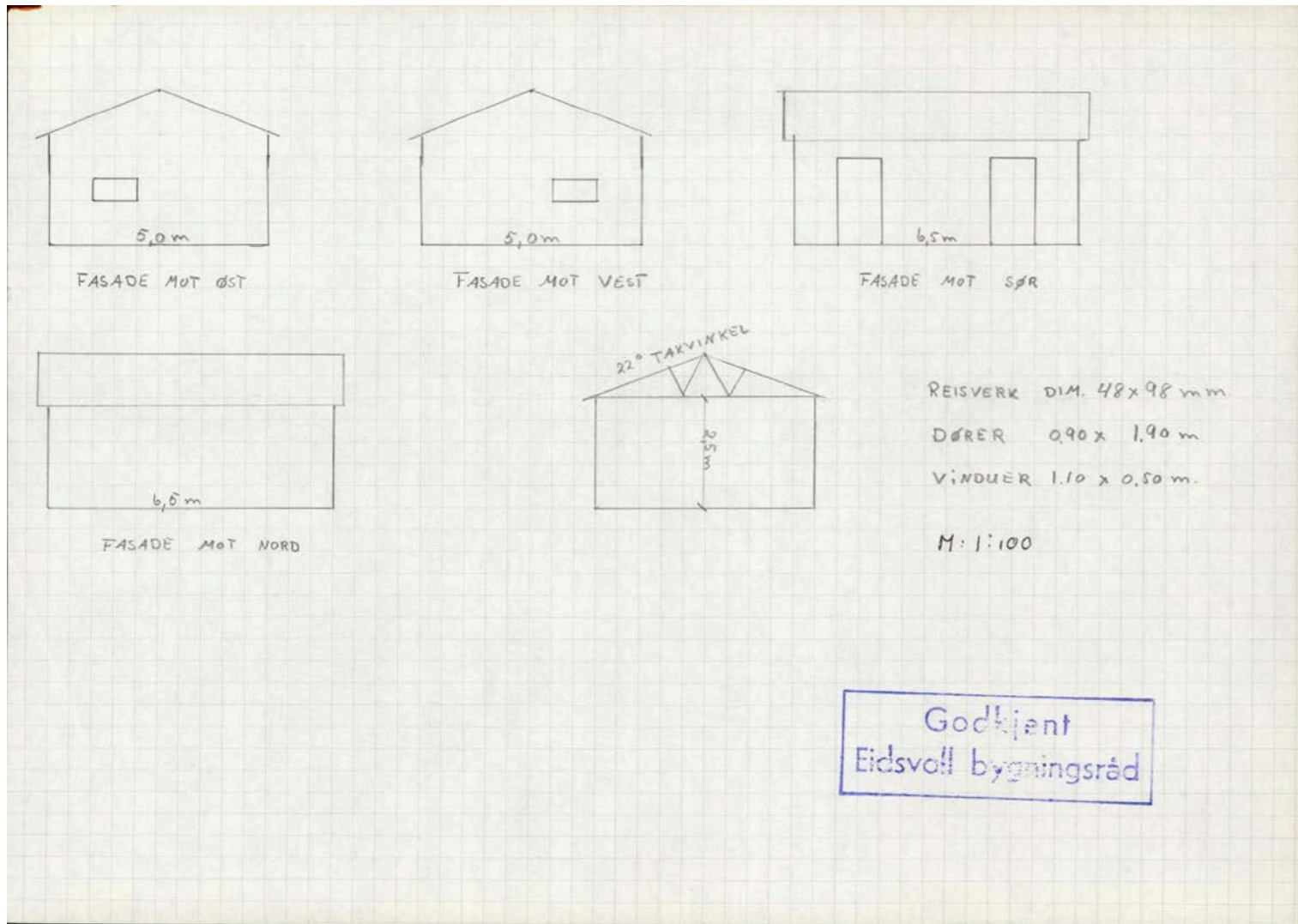
PLAN AV 2. ETAGE

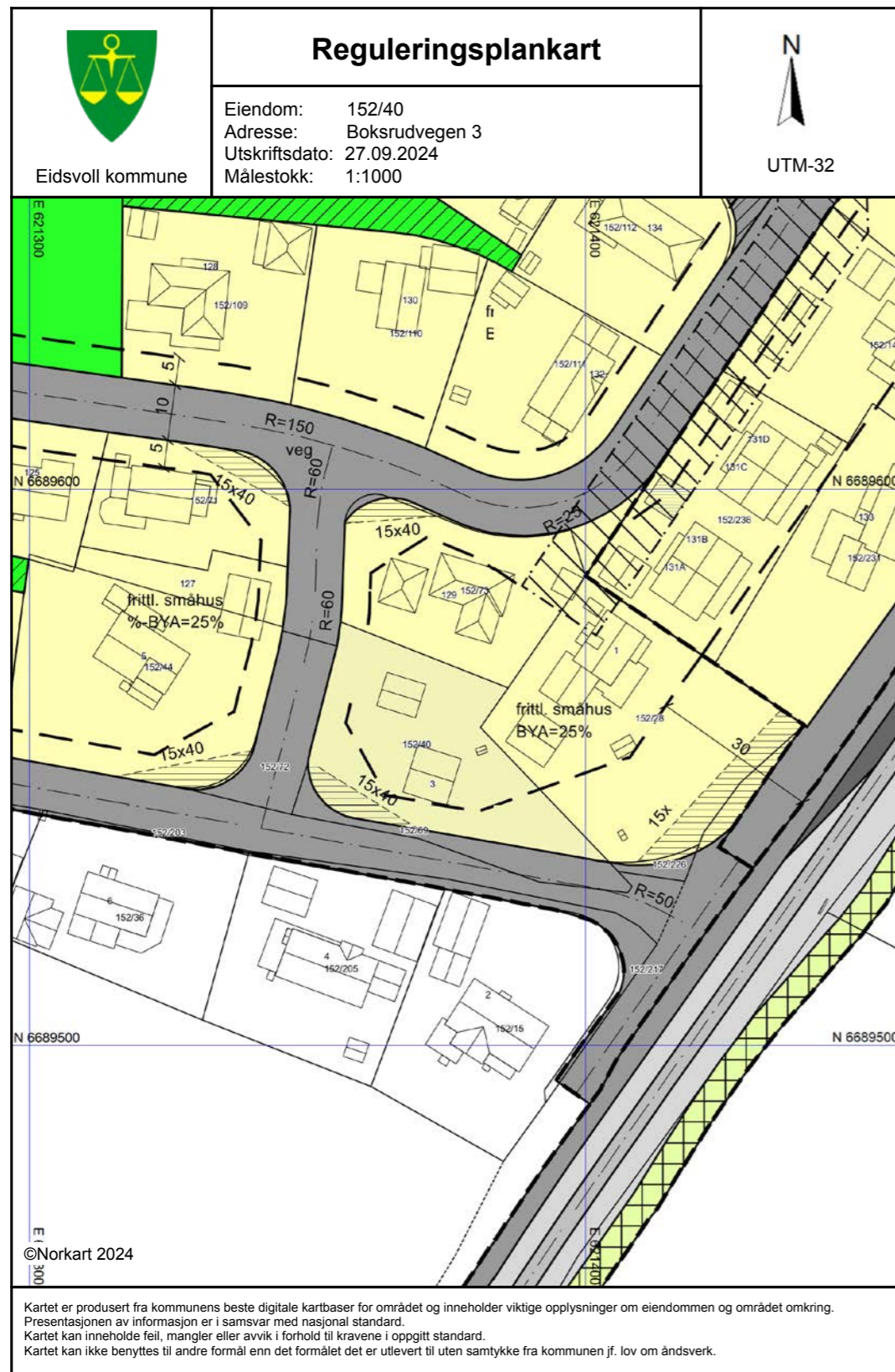
PLAN AV 1. ETAGE

BYGGERE *Oddvar Fløystad*
 STED *Kulsvoll* TOMT *Skervly 152/40*
 DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPSEL
Jan. 2002
 STATENS DISTRIKTSARKITEKT
 FOR AKERSHUS
184-55
ud

UNDERTEGNED TÅKSTEMN BEVITNER AT
 HUSET ER OPPFYRT OVERENSTEMMENDE
 MED DEN GODKJENTE TEGNING.
 STED NAVN
 DATO NAVN

BLNR. 1 TYPE 13⁺
 PLANER OG SNITT — MÅL: 1:100
 TEINET AV HANS PETER MATZOW
 ARK. M.N.A.L.
 GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET
 OSLO. 1-12-52.





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 eidegdom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring PLUS

- 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.

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

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

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

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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



**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**

Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
980 85 692

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Kontor
Aktiv Eiendomsmegling
Jessheim

Antall år i bransjen
16

Områdeerfaring
Øvre Romerike

Boligtyper
Eneboliger, leiligheter, prosjekt,
tomter, fritidsboliger, m.m.

Jeg er opptatt av å ha fornøyde kunder. Det er alltid målet mitt. Jeg kommer til å være tett på deg som kunde og jobbe sammen med deg for å oppnå best mulig pris for boligen din

Best resultat for kunden – hver gang

Jeg vil gjennom Aktiv Eiendomsmegling jobbe for at du skal få høyest mulig pris ved at:

- du benytter deg av et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.

- vi har profesjonelle fotografer (bilder er alfa omega i en salgsprosess).

- flotte annonser og prospekt.

- du får lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).

- erfaren megler som selger mye i området og har mange interessenter å vinkle over til din bolig, samt god erfaring i annonsering og budrunder.

- vi sitter sammen med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris for boligen din (mange går på visning uten å ha ordnet med finansiering først - 1 ekstra budgiver kan være kr 100-200.000 ekstra til deg).

- vindusutstilling/monitor sentralt på Jessheim.

- Blink annonsepakke – digital annonsepakke vi har i samarbeid med Finn.no.

Som selger gjennom Aktiv vil vi også tilby dine interessenter verddivurdering for at de skal kunne få finansieringsbevis for kjøp av din bolig.

aktiv.
Tar deg videre



I Aurskog Sparebank har vi hjerte for kundene, det lokale næringslivet og gode lokalsamfunn.

Hos Petter, Torill, Wenche, Laila, Mari, Kristin, Kim, Lars Roar og Tormod får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov og din økonomi.

Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde.

Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84 på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 renoverert 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.



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 eiendomsmegler. 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 opplysningene 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig 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.



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- 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.

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

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

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

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

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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: Boksrudvegen 3
2080 EIDSVOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

Oppdragsnummer:

Telefon: 980 85 692
E-post: ann.kristin.hoset@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave 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