

RÅHOLT

Vestengavegen 63A

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 150 000,-

ANTALL SOVEROM

2

OMKOSTNING KJØPER

104 840,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

4 254 840,-

BYGGEÅR

2007

BRA-I/BRA TOTAL

98/131 kvm

ENERGIKLASSE

C

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

TOMTEAREAL

866 m² (eiet)

EIEFORM

Eiet

Din megler



Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

+47 482 42 798



A

Pen halvpart av tomannsbolig | 2 bad | Dobbelgarasje | Fine utplasser | Barnevennlig og attraktivt område

Velkommen til Vestengavegen 63A - en pen halvpart av tomannsbolig med attraktiv beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Råholt! Boligen går over to plan og ble oppført i 2007. Her får du en praktisk og hyggelig bolig med to soverom, to bad, åpen stue-/kjøkkenløsning med peis, skjermet terrasse og dobbelgarasje med varmepumpe.

Boligen er jevnlig oppgradert med blant annet nytt gulv i store deler av boligen, malt overflater, LED-belysning med smart styring, spilevegg i stue samt oppgraderinger utvendig med terrassebeis, vedskjul og ny panel på skillevegg mot nabo.

Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig område uten gjennomgangstrafikk, med gode solforhold og kort vei til både E6, togstasjon, skoler, dagligvare og flotte turområder.

Velkommen til visning!



















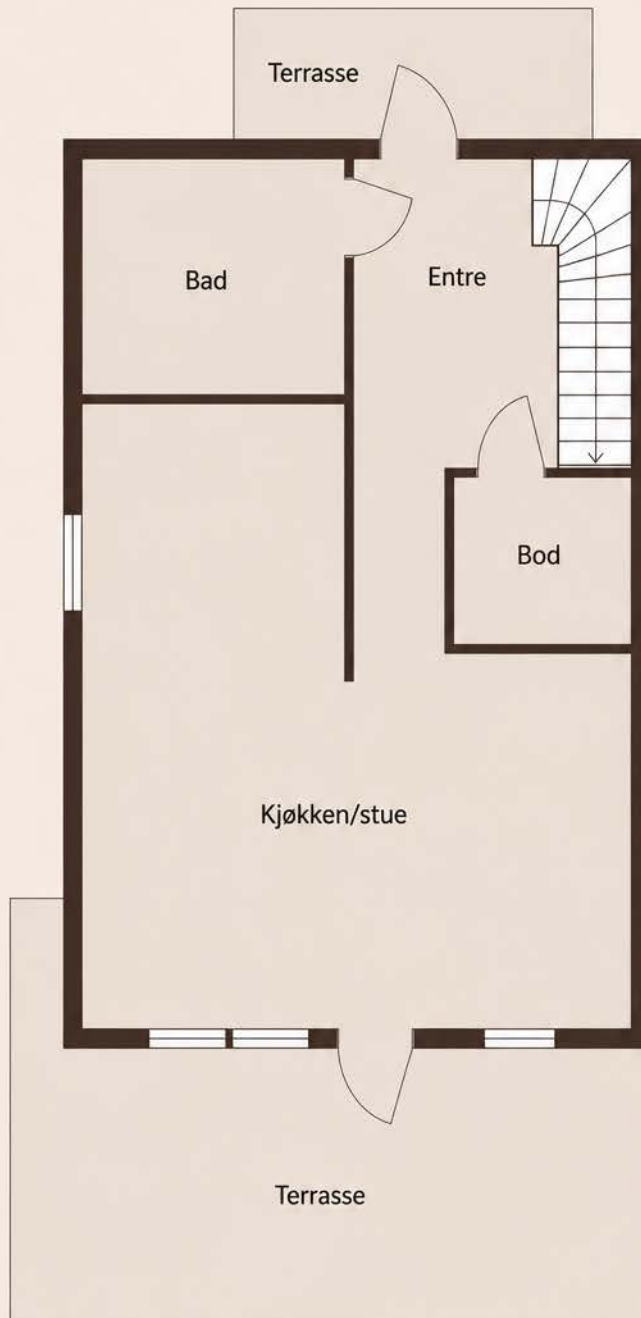
Plantegning





EMERA

EIENDOMSMEGLING



Vestengavegen
63A,
2070 Råholt

1.etasje

Plantegning er en skisse
og ikke oppgitt i målestokk.

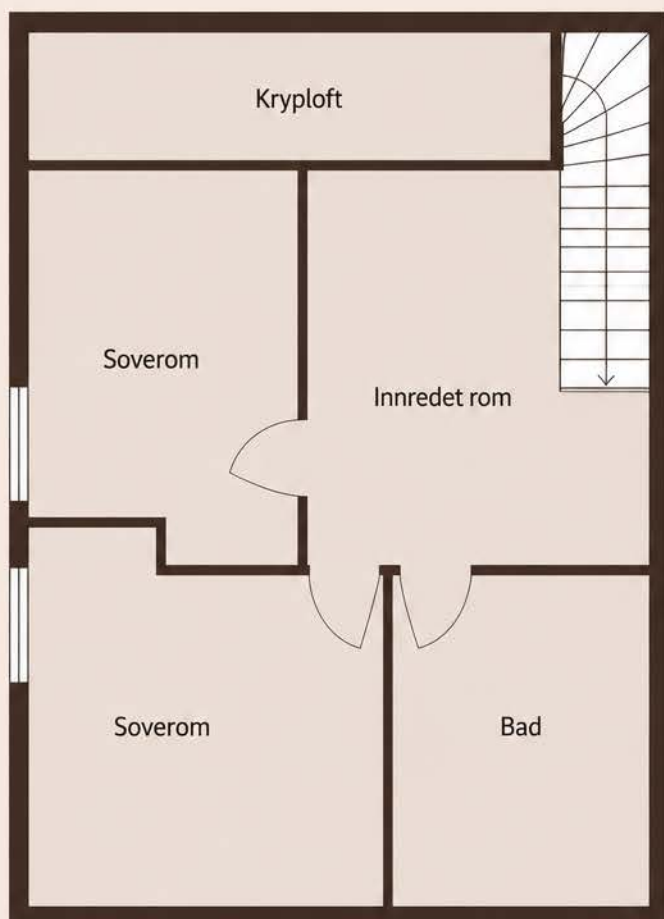
Avvik på vegger, plassering av
bygningdeler og innredning kan
forekomme.

Det tas ikke ansvar for
eventuelle avvik.



EMERA

EIENDOMSMEGLING



Vestengavegen
63A,
2070 Råholt

2.etasje

Plantegning er en skisse
og ikke oppgitt i målestokk.

Avvik på vegger, plassering av
bygningdeler og innredning kan
forekomme.

Det tas ikke ansvar for
eventuelle avvik.

VESTENGAVEGEN 63A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 150 000

Omkostning kjøper

4 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

103 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

104 840 (Omkostninger totalt)

4 254 840 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 254 840

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Eidsvoll kommune.

Eiendomsskatt for 2026 er beregnet til kr. 3679,-.

Eiendomsskatt er inkludert i opplyst beløp for kommunale avgifter.

Kommunale avgifter

Kr 18 820 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr. Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat

basert på selgers forbruk for foregående år. Forbruket vil variere fra husstand til husstand, og det endelige fakturerte beløpet kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til offentlige / kommunale avgifter og eiendomsskatt kommer kostnader ifb strøm, forsikring, tv/internett, evt. velavgift mm. Listen er ikke uttømmende.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 878 457 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 513 829 (2024)

Beliggenhet

Tomannsboligen ligger i et sentralt og populært boligområde på Råholt i Eidsvoll kommune. Fra boligen er det kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Blant annet ligger Læringsverket Råholt barnehage i umiddelbar nærhet, og det er gangavstand til både Råholt barneskole og Råholt ungdomsskole. Det ligger også flere barnehager i nærområdet.

I gangavstand byr AMFI Eidsvoll på over 50 butikker og serveringssteder, inkludert dagligvare. Det er ellers kort vei til Jessheim Storsenter som er et moderne kjøpesenter, med over 140 ulike butikker og tilknyttede virksomheter. Nærmeste bussholdeplass er Sandhølet som ligger ca. 7 min fra boligen. Videre ligger Eidsvoll Verk stasjon ca 2,2 km fra boligen. Herfra bruker toget 5 min til Oslo lufthavn, 30 min til Oslo S, 19 min til Lillestrøm og 66 min til Drammen.

Det er nærhet til lekeplass, fotballbane, lysløype, skiløyper, alpinanlegg, idrettshall, treningssenter og bibliotek m.m. Det også gangavstand til Råholt bad. Badelandet er attraktivt både for mosjonister og

svømmere, så vel som barnefamilier. Svømmehallen har stupetårn, samt innendørs og utendørs boblebad. I vest har Hurdalssjøen også flere badeplasser, samt egen småbåthavn med båtslipp, noe som fører til et yrende båt- og badeliv om sommeren. Eidsvoll kommune byr ellers på en rekke flotte tuområder som kan nytes på helårsbasis.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 866 m²

Eiet fellestomt for Vestengavegen 63A og 63B.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Tomannsbolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest datert 19.07.07 for nybygg tomannsbolig.

Deler av rom i 2. etasje omtalt som innredet rom på plantegning og brukt som kontor er i opprinnelige byggetegninger gang og bod. Rommet oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og det er ikke tillatt å benytte det som oppholdsrom. For at

rommet lovlig skal kunne benyttes som oppholdsrom, må det søkes om bruksendring. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommet og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 19.07.2007.

Innhold

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA - e: 33 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 131 m²

TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Gang m/trapp, stue/kjøkken, bad og bod.

BRA-e: 33 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 34 m² Sov,1, sov,2, innredet rom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Hvitevarer: Dersom hvitevarer følger gis det ingen garanti for funksjonalitet og levetid på disse.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Thomas Vestrum

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker,

lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: «Liten sprekk i gulvflis på badet i første etasje. Men ingen skade på membran.»

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

Svar: Ja

Beskrivelse: «For at feiing skal utføres tilfredsstillende og sikker må det monteres pipe-/feieplattform på taket ved skorstein.»

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

Svar: Ja

Beskrivelse: «Ingen skader på hus eller garage. Kun små sprekker i pyntemuren ved garagen.»

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

Svar: Ja

Beskrivelse: «Kjenner til det. Ikke blitt observert på 2 år.»

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

Svar: «Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad»

Beskrivelse: «Ny panel på skillevegg mot naboen. Ny terrassebeis på terrasegulv foran og bak. Montert nytt vedskjul mot garasjevegg.»

Tilleggskommentar – oppussingsarbeid utført som egenarbeid:

2022:

Lagt nytt gulv i alle rom utenom garderobesrom

Spilevegg i stua

Malt vegger/tak, dørlister og gulvlist

Bygd vedskjul ved garasjen

2024:

Byttet fra halogen til LED-lys i hele 1. etasje

Byttet downlights og montert smart styring

Arbeidsbenk med hyllesystem i garasjen

2026:

Ny veggpanel på skillevegg mot nabo
Beiset terrassegulv foran og bak

Byggemåte

Boligen er oppført i 2007. Støpt plate til grunn. Pussede overflater grunnmur. Ytterveggskonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak utført i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Fullstendig rapport er inkludert i salgsoppgave.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

TG2 vurderes da takvann føres ned i nedløpene ved grunnmur og grunnmur har alder og værslitasje.

Risiko: Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og tilliggende konstruksjoner ved store nedbørsmengder eller redusert kapasitet i dreneringssystemet.

Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til økt belastning på grunnmur, drenering og fuktsikring, med risiko for fuktpåvirkning og redusert levetid på utsatte konstruksjoner.

Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av vannavledning, overvannshåndtering og dreneringsforhold rundt boligen.

1.3 Terrengforhold

TG2 vurderes da terrenget stedvis heller inn mot bygningskroppen og ikke sikrer tilfredsstillende avrenning.

Risiko: Fall inn/flatt mot bygningen kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og fundamenter.

Konsekvens: Forholdet kan føre til økt fuktpåvirkning på konstruksjoner og redusert levetid.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere bedre fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende avrenning av overflatevann.

Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.

2.1 Yttervegger

TG2 vurderes da det savnes lufting og musebånd i underkant av kledning. Det registreres stedvis at kledning er ført for nær omkringliggende terreng. Videre er det ikke tilstrekkelig klaring mellom terrasse og kledning, hvor anbefalt avstand normalt er minimum 10 cm med dryppkant. Overgang mellom grunnmur og fasade er ikke visuelt tilgjengelig og kan derfor ikke verifiseres ved befaringen. Det bemerkes videre at vannbrett over og under vinduer er utført i trevirke, noe som medfører økt behov for vedlikehold og overflatebehandling av utsatte overganger.

Fasadene vurderes å ha behov for vedlikehold.

Risiko: Forholdene medfører økt risiko for fuktpåvirkning, redusert uttørkingsevne, skadedyrinntrenging og nedbrytning av kledning og tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens: Over tid kan forholdene bidra til forkortet levetid på kledning, vannbrett og tilslutninger, samt økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av lufting, tilslutninger, klaringer mot terreng og terrasse samt kontroll av overgang mellom grunnmur og fasade. Det anbefales videre å etablere tilfredsstillende lufting og musebånd, samt sikre nødvendig vedlikehold og overflatebehandling av vannbrett og utsatte treoverflater.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes da vinduer har passert halvparten av sin forventede levetid og ytterdører har passert store deler av sin forventede levetid. Det registreres stedvis tørkesprekker og avflassing av overflatebehandling utvendig.

Vertikal belasting er enkelte steder ført for nær vannbrett. Sintef anbefaler normalt minimum 6 mm klaring mellom endeved og tilstøtende vannbrett for å

redusere risiko for fuktopptrekk og vannansamling i endeved. For øvrig vurderes vinduer og dører å være forenlig med alder og normal værslitasje.

Risiko: Forholdene medfører økt risiko for fuktpåvirkning, slitasje og nedbrytning av utsatte treoverflater og endeved.

Konsekvens: Over tid kan forholdene bidra til redusert tetthet, økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid på vinduer, dører og

Anbefalte tiltak: Det anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling av utsatte overflater. Tiltak bør videre baseres på kontroll av klaringer, tilslutninger og videre utvikling av slitasje og fuktpåvirkning.

4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak
TG2 vurderes da det registreres svertesopp eller lignende på undersiden av undertak ved knevegg. Det bemerkes videre at rafteapp med formål å sikre spalteåpning for lufting er bøydd eller klemt inn i flere av fakkene, noe som begrenser lufting av takkonstruksjonen. Det var ikke mulig å inspisere gjennomføringer eller loftets helhet ved befaringen, da loftet manglet gangbart gulv og tilstrekkelig adkomst. Kaldtloft og et hulrom i knevegg er derfor kun ytterst begrenset inspisert. Det bør etableres inspeksjonsluke i knevegger som ikke har inspeksjonsluke for ytterligere undersøkelser.

Risiko: Forholdene medfører økt risiko for redusert lufting, kondensdannelser, fuktpåvirkning og videre utvikling av sopp- eller råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens: Over tid kan forholdene bidra til redusert levetid på undertak og tilliggende konstruksjoner, samt økt risiko for skjulte skader i utilgjengelige hulrom og konstruksjoner.

Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av lufting, fuktforhold, gjennomføringer og konstruksjonsoppbygning på kaldtloft og i knevegger.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG2 vurderes da det ikke kunne konstateres tilfredsstillende ventilering av yttertaket ved befaringen.

Kaldtloft og tilhørende hulrom var svært begrenset tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende tilkomst og fravær av gangbart gulv. Loftets helhet, gjennomføringer og konstruksjonsoppbygning kunne derfor ikke inspiseres eller verifiseres fullt ut ved befaringen. Grunnet begrenset tilgjengelighet var det heller ikke mulig å inspisere eller verifisere eventuelle lekkasjer, fukt skjolder, kondens eller lignende forhold ved piper, overganger, bjelker, takluker eller rundt rør- og kanalgjennomføringer.

Risiko: Manglende eller utilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen medfører økt risiko for kondensdannelser, fuktpåvirkning, redusert uttørkingsevne og skjulte skader i utilgjengelige hulrom. Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til redusert levetid på undertak og takkonstruksjon, samt utvikling av skjulte fukt-, sopp- eller råteskader som ikke avdekkes ved visuell befarings.

Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av ventilering, konstruksjonsoppbygning og tilgjengelighet til kaldtloft og tilhørende hulrom.

7.1.1 Bad/vaskerom 1.etasje Overflate vegger og himling
TG2 vurderes da det registreres fuktsveller på innredning. Skadene vurderes å være forenlig med fuktpåvirkning og normal slitasje over tid.

Risiko: Forholdet medfører økt risiko for videre fuktpåvirkning og nedbrytning av innredning og overflater.

Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og behov for utskiftning av skadede deler av innredningen.

Anbefalte tiltak: Det anbefales videre oppfølging og vedlikehold av utsatte overflater. Tiltak bør baseres på videre utvikling av slitasje og eventuelle fuktforhold.

7.1.2 Bad/vaskerom 1.etasje Overflate gulv
TG2 vurderes da det registreres utilstrekkelig fall på gulv mot sluk i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det registreres videre sprekte fliser på gulvet. Dusjløsningen er tett ned mot gulv rundt

ramme/konstruksjon, noe som kan medføre at vann ved eventuell lekkasje eller vannansamling ledes ut av våtrommet før det når sluket.

Risiko: Forholdene medfører økt risiko for vannansamlinger, fuktpåvirkning og lekkasje til tilliggende konstruksjoner og rom utenfor våtrommet.

Konsekvens:

Over tid kan forholdene bidra til fukt- og følgeskader i gulv, konstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler, samt redusert funksjon på våtrommet.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av fallforhold, tettesjikt, sluktilkobling og omfang av skader på flislagte overflater.

7.1.3 Bad/vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk TG2 vurderes da det i henhold til NS 3600 skal gis TG2 når synlig slukmansjett ikke kan konstateres ved befaringen. Videre vurderes forventet levetid for membran og tettesjikt å være passert ut fra alder.

Risiko: Forholdene medfører økt risiko for svekket tetthet, fuktgjennomtrengning og skjulte lekkasjer i våtromskonstruksjonen.

Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til fukt- og følgeskader i gulv og tilliggende konstruksjoner, samt redusert funksjon og levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av membran, sluktilkobling og våtrommets oppbygning og tetthet.

7.2.2 Bad 2.etasje Overflate gulv

TG2 vurderes da det registreres stedvis sprang mellom fliser på gulv. Videre tilfredsstillende ikke fallforhold på gulv mot sluk krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Risiko: Forholdene medfører økt risiko for vannansamlinger, redusert avrenning til sluk og økt fuktbelastning på gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til fukt- og følgeskader i våtrommet, samt redusert funksjon og brukskvalitet på

Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av fallforhold, overflateutførelse og våtrommets oppbygning.

7.2.3 Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da det i henhold til NS 3600 skal gis TG2 når synlig slukmansjett ikke kan konstateres ved befaringen. Videre vurderes forventet levetid for membran og tettesjikt å være passert ut fra alder.

Risiko: Forholdene medfører økt risiko for svekket tetthet, fuktgjennomtrengning og skjulte lekkasjer i våtromskonstruksjonen.

Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til fukt- og følgeskader i gulv og tilliggende konstruksjoner, samt redusert funksjon og levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av membran, sluktilkobling og våtrommets oppbygning og tetthet.

8.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes da innredningen fremstår med hakk, sår og merker som følge av bruk og slitasje. Det registreres videre stedvis fuktsveller i nærheten av vanninstallasjoner. For øvrig vurderes innredningen å være forenlig med alder og normal bruksslitasje. Bemerkes stedvis knirk ved gange over gulv på befaringsdagen.

Risiko: Forholdene medfører økt risiko for videre fuktpåvirkning og nedbrytning av utsatte deler av innredningen.

Konsekvens:

Over tid kan forholdet bidra til redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og behov for utskiftning av skadede deler av innredningen.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales videre oppfølging og vedlikehold av utsatte overflater og områder rundt vanninstallasjoner. Tiltak bør baseres på videre utvikling av slitasje og

fuktpåvirkning.

10.1

WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da vann- og avløpsrør har passert halvparten av forventet levetid. Det registreres videre avløpslukt i

nærheten av sluk i bod, og det savnes vannlås i sluket eller vann i vannlås ved befaringen.

Risiko: Forholdene medfører økt risiko for luktproblematikk, redusert funksjon på avløpssystemet og økt sannsynlighet for aldersrelaterede svekkelser på vann- og avløpsinstallasjoner.

Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til økt vedlikeholdsbehov, redusert brukskvalitet og behov for utbedringer eller utskiftning av deler av røropplegget.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere vurderinger av sluk, vannlås og tilstanden på vann- og avløpsinstallasjonene.

10.2

Varmtvannsbereder

TG2 vurderes da berederen har passert sin forventede levetid.

Risiko: Forholdet medfører økt risiko for aldersrelaterede svekkelser, redusert driftssikkerhet og lekkasje fra berederen.

Konsekvens: Over tid kan forholdet medføre behov for utskiftning av berederen samt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje eller funksjonssvikt.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av berederens tilstand. Tiltak bør baseres på alder, funksjon og videre utvikling av eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje.

10.5

Ventilasjon

TG2 vurderes da ventilasjonsaggregatet har passert sin forventede levetid. Det registreres manglende

vedlikehold, herunder filterskift, rengjøring av ventilasjonskanaler og tilhørende komponenter.

Risiko: Forholdene medfører økt risiko for redusert ventilasjonsfunksjon, dårligere luftutskiftning, svekket inneklime og økt belastning på aggregatet.

Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til redusert funksjon og levetid på ventilasjonsanlegget, samt påvirke luftkvalitet og inneklime i boligen.

Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere vurdering av aggregatets funksjon, behov for vedlikehold, rengjøring av kanaler og eventuelt utskiftning av aggregatet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG3 vurderes da det er krav til snøfangere på tak.

Snøfanger på tak har som hensikt å sikre nedfall som kan føre til skade. Det registreres påbegynnende mosedannelser på taket. Slitasje over tid kan forklare begroingen av mose, og forholdet har karakter som tilsier redusert avrenning og økt fuktpåvirkning.

Store deler av forventet levetid for taktekking vurderes å være passert.

Risiko: Forholdene medfører økt risiko for nedfall av snø og is, personskade, skade på tiliggende konstruksjoner samt økt

fuktbelastning og videre nedbrytning av taktekkingen.

Konsekvens: Over tid kan forholdene bidra til redusert funksjon og levetid på taktekkingen, samt økt risiko for lekkasjer, følgeskader og sikkerhetsmessige forhold knyttet til snø- og isras.

Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere vurderinger av

taktekkingens tilstand, samt nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende etablering av snøfangere.

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

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
TG3 vurderes da terrassekonstruksjonene er fra byggeår og i hovedsak skjulte, slik at forankring, understøtting og konstruksjonsoppbygning ikke kan inspiseres eller verifiseres ved befaringen. Det registreres generell værslitasje på terrasseoverflater. Videre registreres råteskadet terrassebord samt betydelig råteskade i kantbjelke langs terrassen mot gressareal. Terrasse med utgang fra stue vurderes å ha vesentlig redusert tilstand, og konstruksjonene fremstår med skader som tilsier behov for omfattende utbedringer eller utskiftning. Det er ikke mulig å verifisere konstruksjonens helhetlige tilstand uten ytterligere inngrep eller demontering, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Risiko: Forholdene medfører økt risiko for videre råteutvikling, svekkelse av bæreevne, redusert sikkerhet og skader på tiliggende konstruksjoner.
Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert funksjon og sikkerhet ved bruk av terrassen, samt behov for omfattende rehabilitering eller utskiftning av terrassekonstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av forankring, understøtting, bærekonstruksjon og omfang av råteskader. Terrasse med utgang fra stue anbefales rehabilitert.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

Øvrig informasjon

Adresse

Vestengavegen 63A, 2070 RÅHOLT

Gnr. 96, bnr. 541, snr. 2
i Eidsvoll kommune.

Selger

Thomas Sørum

Energiklasse

C

Oppvarming

Vedovn, elektrisk gulvvarme, panelovner og luft til luft varmepumpe.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt i kommuneplanen til boligbebyggelse nåværende.

Eiendommen er regulert under reguleringsplan for Ladderudåsen / Vestenga vest til frittliggende småhusbebyggelse med ikrafttredelse 28.08.2000.

Tinglyste heftelser

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

3240/96/541/2:

23.08.2006 - Dokumentnr: 397127 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 101/202

01.01.2020 - Dokumentnr: 1336596 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:541 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 258166 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3035 Gnr:96 Bnr:541 Snr:2

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks. felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen. Eiendommen har tilkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. Det er ikke tinglyst veirett eller funnet andre avtaler om rett til bruk av vei. Det er samme hjemmelshaver på flere av de private veiene på feltet. Kostnader til andel av vedlikehold av privat vei må påregnes.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie av hele seksjonen er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Radonnivået i boliger bør holdes så lavt som praktisk mulig, og må aldri overstige 200 becquerel per kubikkmeter luft.

I henhold til strålevernforskriften er utleier pliktig til å sørge for at årsmiddelverdien i oppholdsrom i utleieboliger ikke overstiger 200 becquerel per kubikkmeter. Videre skal tiltak for å redusere radonnivået iverksettes dersom nivået overstiger 100 becquerel - uavhengig av boligtype. Dette er viktig å være klar over ved kjøp av bolig som skal helt eller delvis leies ut. Kjøper bærer risiko dersom fremtidig målinger skulle vise behov for tiltak.

For ytterligere informasjon, se: www.dsa.no/radon

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts-

grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og

selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig

av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgssoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun

unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmevlere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 30 000,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Fotopakke,

Emera digital mm. kr 23 900,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 8 500,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 5 545,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

Tlf: 482 42 798

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Partner

eirik.off@emera.no

Tlf: 975 26 138

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

23.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

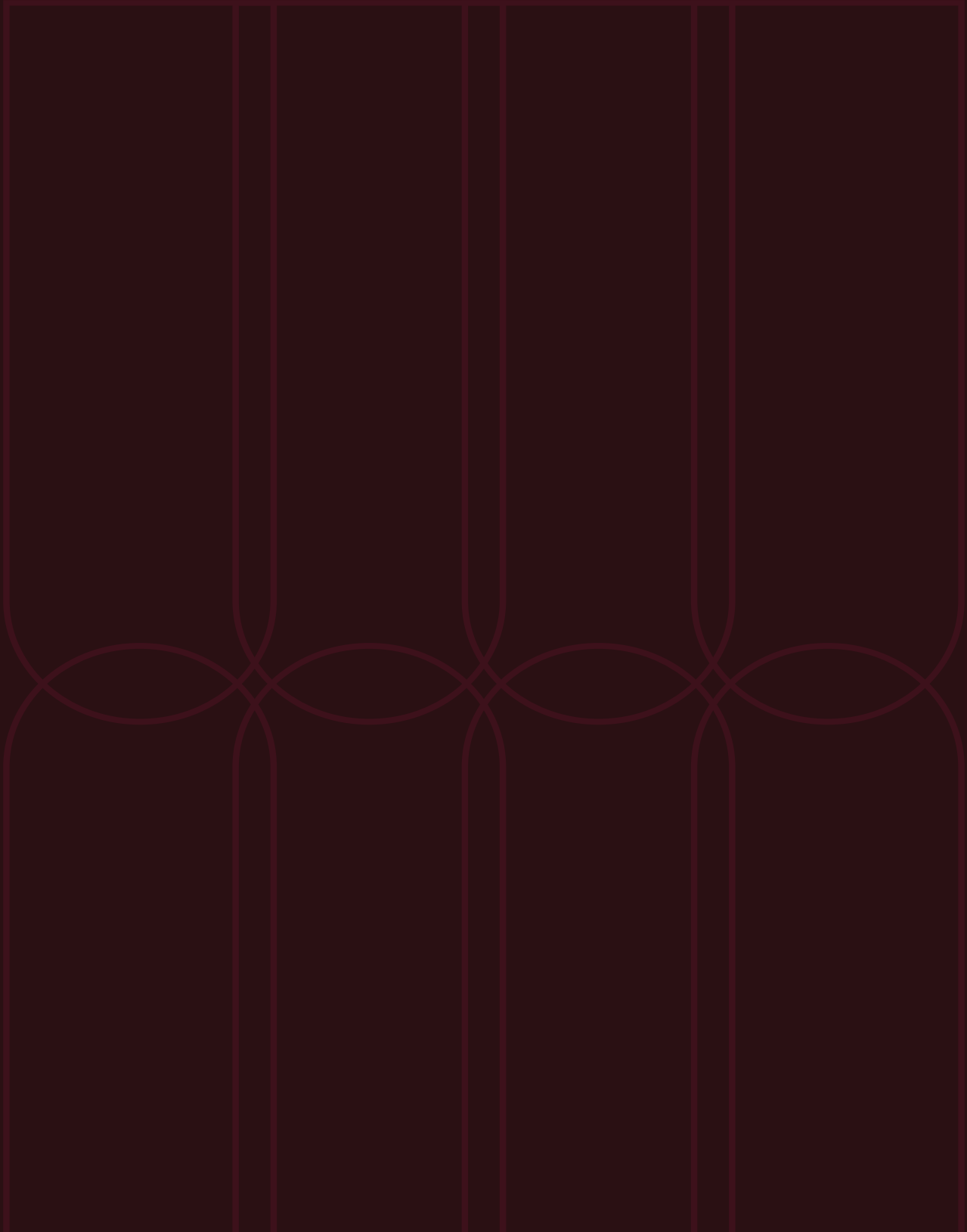
Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og

VESTENGAVEGEN 63A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260157	
Selger 1 navn	
Thomas Sørum	
Gateadresse	
Vestengavegen 63A	
Poststed	Postnr
RÅHOLT	2070
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 04260157

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

Liten sprekk i gulvflis på badet i første etasje. Men ingen skade på membran.

Initialer selger: TS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 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

Tilleggskommentar

Oppussingsarbeid som har blitt gjort i boligen. (Egenarbeid) 2022 - Lagt nytt gulv i alle rom utenom garderobe rommet. - Spile vegg i stua. - Malt alt av vegger/tak, dør lister og gulvlister i huset. - Vedskjul ved garasjen. 2024 - Bytta ut fra halogenlys til led lys i hele 1. etg - Byttet downlights og montert ny smart styring. 1. etg - Arbeidsbenk med hylle løsninger i garasjen. 2026 - Ny veggpanel på skillevegg mot nabo. - Beis av terrassegulv foran og bak.

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 egenerklæringskjemaet 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 næringsseidom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Sørum	5dafdb80e0d95c2aeb56 ab23d5f6f5f1d8ee6b7c	21.05.2026 18:37:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260157

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

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)
Vestengavegen 63 A
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 21/05/2026

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:96, Bnr: 541
Hjemmelshaver:	Thomas Johnsbråten Sørums
Seksjonsnr:	2
Festenr:	0
Andelsnr:	
Tomt:	866 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ikke opplyst
Byggeår:	2007

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

19.05.2026

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader, avvik eller mangler ved disse kan derfor ikke verifiseres ved befaringen.

Rapporten er basert på observasjoner gjort på befaringsdagen, sett i sammenheng med oppgitt byggeår, synlige forhold og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver eller representant. Rapporten gir ikke en fullstendig tilstandsvurdering av alle skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner og bygningsdeler.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller øvrige installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende gjelder markiser, persienner, garderober og lignende utstyr dersom dette foreligger.

Forutsetninger:

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun registrering og beskrivelse av type overflater på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Det er ikke utført måling av retningsavvik på gulv, vegger eller himlinger. Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova.

Mengde, utførelse og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep i yttervegger eller yttertak, noe som ikke er utført ved befaringen.

Vurdering av knirk i gulv eller undergulv inngår ikke som en del av denne vurderingen med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten.

Dersom interessenter ønsker nærmere undersøkelser eller vurderinger utover rapportens undersøkelsesnivå, må interessenter selv engasjere kvalifisert fagkyndig i egen regi, før eventuell budgivning.

Oppdragsgiver:

Thomas Sørum

Tilstede under befaringen:

Thomas og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Asfaltert adkomstområde foran garasje samt opparbeidet uteareal med plen og terrasser.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 2007. Støpt plate til grunn. Pussede overflater grunnmur. Ytterveggskonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak utført i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boliger fra tidlig 2000 tallet vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger.

Det registreres alder, bruksslitasje og værpåvirkning av bygningsdeler.

Boligen er oppført i 2007 og fremstår i hovedsak med løsninger og byggetoder fra denne perioden. Enkelte bygningsdeler vil naturlig ha oppnådd en viss alder og bruks/værslitasje, og det må påregnes behov for vedlikehold, oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler.

Det bemerkes at boligen er oppført i henhold til forskrifter og standarder som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det vil derfor forekomme avvik sammenlignet med dagens krav og byggetekniske løsninger, særlig knyttet til isolasjon, ventilasjon og fuktsikring.

Tilstandsgrader er satt med bakgrunn i både alder, observerte forhold og forventet levetid på bygningsdeler. For å opprettholde god funksjon og levetid på boligen anbefales jevnlig vedlikehold og oppfølging av registrerte forhold.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

ANNET:**Oppvarming:**

Vedovn, elektrisk gulvvarme, panelovner og luft til luft varmepumpe.

Det foreligger ingen historikk når det sist ble foretatt service og hvor ofte det er foretatt nødvendig vedlikehold på luft til luft varmepumpe. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Det registreres setninger og skjevheter i forstøtningsmur ved uteområde. Muren er målt til ca. 55 cm høyde, hvor det normalt stilles krav til rekkverk ut fra høydeforhold. Forstøtningsmurer omfattes ikke av ordinært vurderingsgrunnlag etter forskrift til avhendingslova og er derfor ikke nærmere tilstandsvurdert. Observasjonen er basert på visuell befaring uten undersøkelser av fundamentering, oppbygning eller stabilitet. Det anbefales nærmere vurdering av fagkyndig dersom forholdet ønskes ytterligere avklart.

Vedovn og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved befaringen. Det registreres at avstanden mellom ildsted og brennbar materiale er for liten. Videre registreres brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke samt manglende ildfast plate under sotluke. Det foreligger videre vedtak fra Øvre Romerike Brann og Redning IKS datert 08.04.2025 hvor det er gitt pålegg om utbedring av avvik ved fyringsanlegget innen 22.05.2025. Det fremkommer blant annet at skorstein overstiger 1,2 meter over tak og at det må etableres pipe-/feieplattform for tilfredsstillende og sikker adkomst ved feiing og kontroll. Det er ikke kjent hvilke konsekvenser eller eventuelle videre reaksjoner som kan bli aktuelle dersom pålegg ikke etterkommes innen angitt frist.

Risiko:

Forholdene medfører økt risiko for varmgang, brannskader på tilleggende konstruksjoner, utilstrekkelig sikkerhet ved bruk og vedlikehold av fyringsanlegget samt fare for personskade ved eventuell brannhendelse.

Konsekvens:

Forholdet kan påvirke bygningens brannsikkerhet og medføre behov for videre undersøkelser, utbedringer og oppfølging av pålegg fra brann- og feiervesen.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at forholdene utbedres i henhold til pålegg fra Øvre Romerike Brann og Redning IKS innen angitt frist. Videre anbefales nærmere kontroll og vurdering av ildsted, skorstein, avstander til brennbar materiale og brannsikker utførelse av kvalifisert fagperson eller brann- og feiervesen, med tiltak for utbedring.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

- Skjema Eierskifterapport
- Megleropplysninger
- Tre stk. samsvarserklæring elektrisk arbeider
- Pålegg om retting av avvik - forhåndsvarsel om sanksjoner fra Øvre romerike brann og redning
- Plan, snitt- og fasadetegninger

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

Gulv: Parkett, fliser og laminat.

Vegger: Overflatebehandlede MDF plater.

Tak/himling: Trepanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bod i 1. etasje er ikke definert med romløsning på fremlagte plantegninger utover at varmtvannsbereder er plassert i rommet. Det registreres sluk i gulv, men membran kan ikke konstateres ved befaringen da det ikke er synlig slukmansjett. Videre registreres sokkelflis langs nedre del av vegg, og det er ukjent om membran er etablert og om eventuelt tettesjikt er ført opp bak sokkelflisene for å sikre vannrett utførelse. Fallforhold på gulv tilfredsstillende ikke krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Forholdene medfører økt risiko for fuktpåvirkning og usikkerhet knyttet til rommets fuktsikring og vannhåndtering.

Konsekvens:

Manglende verifisering av membran og utilstrekkelig fallforhold kan medføre økt risiko for fukt- og følgeskader ved vannbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av membranløsning, sluktilkobling, fallforhold og rommets fuktsikring.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

2022

- Lagt nytt gulv i alle rom utenom garderobe rommet.
- Spile vegg i stua.
- Malt alt av vegger/tak, dør lister og gulvlistene i huset.
- Vedskjul ved garasjen.

2024

- Bytta ut fra halogenlys til led lys i hele 1 etg
- Byttet downlights og montert ny smart styring. 1 etg
- ?Arbeidsbenk med hylle løsninger i garasjen.

2026

- Ny veggpanel på skillevegg mot nabo.
 - Beisa terrasse gulv foran og bak.
-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulike standardpraktiseringer over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	64m ²			52m ²
2. Etasje	34m ²			
SUM BYGNING	98m ²			52m ²
SUM BRA	98m ²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje 1.Etasje		33m ²		
SUM BYGNING		33m ²		
SUM BRA	33m ²			

BRA-i:

- 1.etasje: Gang m/trapp, stue/kjøkken, bad og bod.
2.etasje: Sov.1, sov.2, innredet rom og bad.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 98m²

- 1.etasje: Gang m/trapp, stue/kjøkken, bad og bod.
2.etasje: Sov.1, sov.2, innredet rom og bad.

BRA-e: 33m².

Garasje.

BRA-b: 0m²

Sum BRA: 131m²

- 1.etasje: Gang m/trapp, stue/kjøkken, bad og bod.
2.etasje: Sov.1, sov.2, innredet rom og bad.
Garasje.

TBA: 52m²

Entre terrasse og terrasse med utgang fra stue.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

2.etasje har deler av areal som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdi areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA\ 34m^2 + AHL\ 11m^2 = GUA\ 45m^2$.

2.etasje i garasje har areal som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdi areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA\ 0m^2 + AHL\ 15m^2 = GUA\ 15m^2$.

I bygninger med flere boenheter er det målt til innside av vegg (innenfor omsluttende vegger), som om veggen er en yttervegg i de respektive etasjer.

Kaldtloft og kneloft uten gangbart gulv er ikke oppmålt.

GARASJE / UTHUS:

Garasje på 33,10m².

Garasje er ikke nærmere beskrevet, vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapporten, da dette ikke omfattes av undersøkelsesnivået for dette oppdraget etter forskrift til avhendingslova. Eventuelle avvik, skader, konstruksjonsmessige forhold eller tekniske løsninger ved garasjen er derfor ikke undersøkt eller vurdert ved befaringen.

Risiko:

Forhold ved garasjen kan medføre risiko for at skjulte avvik, skader eller mangler ikke avdekkes.

Konsekvens:

Garasjens tilstand, oppbygning og tekniske utførelse er ikke vurdert i rapporten og inngår derfor ikke i tilstandsgrunnlaget for boligen.

Anbefalte tiltak:

Ved behov for nærmere vurdering av garasjens tilstand og konstruksjonsmessige oppbygning anbefales det å engasjere kvalifisert fagkyndig for egne undersøkelser og tilstandsvurdering.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

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

21/05/2026



Thomas Togstadhagen Vestrum

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av rapporten.

Fundamenter ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for inspeksjon ved befaringen.

Fuktsikring og drenering er i hovedsak skjult under bakkenivå og derfor kun i begrenset grad tilgjengelig for inspeksjon.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

For boliger fra aktuell byggeperiode var det ikke vanlig med tilsvarende fuktsikring og dreneringsløsninger som etter dagens byggeskikk. Basert på tilgjengelige observasjoner er det ikke påvist klare tegn til etablert fuktsikring eller drenering rundt boligen.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det noen ganger finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkeleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon, se internettsiden til NGU.

Grunnmur er visuelt besiktiget på tilgjengelige overflater av denne parten av tomannsboligen. Pussede overflater vurderes forenlig med alder og værslitasje, og det er ikke registrert riss eller sprekker på visuelt tilgjengelige overflater.

TG2 vurderes da takvann føres ned i nedløpene ved grunnmur og grunnmur har alder og værslitasje.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypекjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen er plassert i skrånende terreng. Det registreres fall inn mot bygningskroppen fra sør, og fall fra bygningskroppen mot nord.

Terrengforholdene rundt boligen vurderes samlet sett ikke å gi tilstrekkelig avrenning bort fra konstruksjonen.

TG2 vurderes da terrenget stedvis heller inn mot bygningskroppen og ikke sikrer tilfredsstillende avrenning.

Merknader:



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.

Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet liggende trepanel. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Kledningen er forenlig med alder og værslitasje.

Det er utført stikktaking i trevirke etter stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder, det ble ikke avdekket råteskader på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme stedvis grunnet alder.

TG2 vurderes da det savnes lufting og musebånd i underkant av kledning. Det registreres stedvis at kledning er ført for nær omkringliggende terreng. Videre er det ikke tilstrekkelig klaring mellom terrasse og kledning, hvor anbefalt avstand normalt er minimum 10 cm med dryppkant. Overgang mellom grunnmur og fasade er ikke visuelt tilgjengelig og kan derfor ikke verifiseres ved befaringen. Det bemerkes videre at vannbrett over og under vinduer er utført i trevirke, noe som medfører økt behov for vedlikehold og overflatebehandling av utsatte overganger. Fasadene vurderes å ha behov for vedlikehold.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2005.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene kan med fordel justeres og smøres som en del av normalt vedlikehold.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen, punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og kan derfor ikke utelukkes.

Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert i 2005.

Ytterdør med 2-lags isolerglass produsert i 2005.

Dørene ble funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

TG2 vurderes da vinduer har passert halvparten av sin forventede levetid og ytterdører har passert store deler av sin forventede levetid. Det registreres stedvis tørkesprekker og avflassing av overflatebehandling utvendig. Vertikal belasting er enkelte steder ført for nær vannbrett. Sintef anbefaler normalt minimum 6 mm klaring mellom endeved og tilstøtende vannbrett for å redusere risiko for fuktopptrekk og vannansamling i endeved. For øvrig vurderes vinduer og dører å være forenlig med alder og normal værslitasje.

Merknader:

Forventet levetid for vinduer av tre er 40år, forutsatt nødvendig vedlikehold.

Forventet levetid for ytterdører av tre og aluminiumsdører er 30år.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak utført i trekonstruksjoner.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan, ytterst begrenset fra gardintrapp ved luke i himling 2.etasje og fra en luke i knevegg, med de begrensninger dette innebærer. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

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

TG2 vurderes da det registreres svertesopp eller lignende på undersiden av undertak ved knevegg. Det bemerkes videre at rafteapp med formål å sikre spalteåpning for lufting er bøyd eller klemt inn i flere av fakkene, noe som begrenser lufting av takkonstruksjonen. Det var ikke mulig å inspisere gjennomføringer eller loftets helhet ved befaringen, da loftet manglet gangbart gulv og tilstrekkelig adkomst. Kaldtloft og et hulrom i knevegg er derfor kun ytterst begrenset inspisert. Det bør etableres inspeksjonsluke i knevegger som ikke har inspeksjonsluke for ytterligere undersøkelser.

Merknader:



TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG3 vurderes da det er krav til snøfangere på tak. Snøfanger på tak har som hensikt å sikre nedfall som kan føre til skade. Det registreres påbegynnende mosedannelser på taket. Slitasje over tid kan forklare begroingen av mose, og forholdet har karakter som tilsier redusert avrenning og økt fuktpåvirkning. Store deler av forventet levetid for taktekking vurderes å være passert.

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

Merknader:

Forventet levetid for betongtakstein er 30år.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

TG2 vurderes da det ikke kunne konstateres tilfredsstillende ventilering av yttertaket ved befaringen. Kaldtloft og tilhørende hulrom var svært begrenset tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende tilkomst og fravær av gangbart gulv. Loftets helhet, gjennomføringer og konstruksjonsoppbygning kunne derfor ikke inspiseres eller verifiseres fullt ut ved befaringen. Grunnet begrenset tilgjengelighet var det heller ikke mulig å inspiseres eller verifisere eventuelle lekkasjer, fukt skjolder, kondens eller lignende forhold ved piper, overganger, bjelker, takluker eller rundt rør- og kanal gjennomføringer.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

Entre terrasse på 6,96m²

Terrasse med utgang fra stue på 44,61m².

TG3 vurderes da terrassekonstruksjonene er fra byggeår og i hovedsak skjulte, slik at forankring, understøtting og konstruksjonsoppbygning ikke kan inspiseres eller verifiseres ved befaringen. Det registreres generell værslitasje på terrasseoverflater. Videre registreres råteskadet terrassebord samt betydelig råteskade i kantbjelke langs terrassen mot gressareal. Terrasse med utgang fra stue vurderes å ha vesentlig redusert tilstand, og konstruksjonen fremstår med skader som tilsier behov for omfattende utbedringer eller utskifting. Det er ikke mulig å verifisere konstruksjonens helhetlige tilstand uten ytterligere inngrep eller demontering, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Merknader:



7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Flislagte vegger med behandlet trepanel i tak/himling.

- Innredning med slette fronter, underskap med heldekkende servant og 1-greps blandebatteri.
 Speil på vegg med belysning over. Avløpsrør av plast.
- Gulvstående WC
 - Dusjhjørne med dusjdør og 2-greps blandebatteri.
 - Opplegg for vaskemaskin

TG2 vurderes da det registreres fuktsveller på innredning. Skadene er forenlig med fuktpåvirkning og slitasje over tid.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

TG2 vurderes da det registreres utilstrekkelig fall på gulv mot sluk i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det registreres videre sprekte fliser på gulvet. Dusjløsningen er tett ned mot gulv rundt ramme/konstruksjon, noe som kan medføre at vann ved eventuell lekkasje eller vannansamling ledes ut av våtrommet før det når sluket.

Merknader:



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen kan ikke konstateres. Membranen ligger vanligvis skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert fra hulltaking tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringdag.

TG2 vurderes da det i henhold til NS 3600 skal gis TG2 når synlig slukmansjett ikke kan konstateres ved befaringen. Videre vurderes forventet levetid for membran og tettesjikt å være passert ut fra alder.

Merknader:

Forventet levetid for membran er 20år.



7.2 Bad 2.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Flislagte vegger med overflatebehandlet trepanel i tak/skråtak.

Underskap med heldekkende servant og 1-greps blandebatteri, speil med belysning på sidene og gulvstående WC.
Mulighet for opplegg til badekar.

Det gjøres oppmerksom på at ved etablering av badekar i våtrommet, vil det være uegnede materialer i våtsone, herunder trepanel i skråtak.

Ikke avdekket hulrom under flis eller øvrige svekkelser av betydning. Overflater vegger og himling vurderes forenlig med alder og bruk på befaringsdagen og vurderes derfor til TG1.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

TG2 vurderes da det registreres stedvis sprang mellom fliser på gulv. Videre tilfredsstiller ikke fallforhold på gulv mot sluk krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen kan ikke konstateres. Membranen ligger vanligvis skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg til våtrommet da rommet benyttes som et WC-rom på befaringdagen. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når dette ikke er hensiktsmessig og forhold tilsier at undersøkelsen ikke kan gjennomføres uten uforholdsmessige inngrep. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger, alder og registrerte forhold ved befaringen.

TG2 vurderes da det i henhold til NS 3600 skal gis TG2 når synlig slukmansjett ikke kan konstateres ved befaringen. Videre vurderes forventet levetid for membran og tettesjikt å være passert ut fra alder.

Merknader:

Forventet levetid for membran er 20år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kjøøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Avtrekk over platetopp.
Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.
Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Bemerkes stedvis knirk ved gange over gulv på befaringsdagen.
Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringsdag.

Det registreres normalt vanntrykk med avrenning fra vannkran.

Det var ikke et krav til lekkasjesikring av vanninstallasjon eller komfyrvakt fra oppføringstidspunktet, dette anbefales likevel ettermontert.

TG2 vurderes da innredningen fremstår med hakk, sår og merker som følge av bruk og slitasje. Det registreres videre stedvis fuktsveller i nærheten av vanninstallasjoner. For øvrig vurderes innredningen å være forenlig med alder og normal bruksslitasje. Bemerkes stedvis knirk ved gange over gulv på befaringsdagen.

Merknader:



9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Avløpsrør av plast.

Vannrør i plast, metall og kobber.

Gulvstående WC på begge bad.

Et sluk i gulv på begge bad og et sluk i gulv i bod.

Stoppekran er lokalisert ved varmtvannsbereder i bod og fungerer etter hensikten.

Opplegg for vaskemaskin bad 1.etasje.

Fordelerskap plassert på vegg i bod, det registreres drenshull i fordelerskap med siklemikk ut av nedre del på vegg.

Kraner og avløp i oppvaskum og servanter er testet.

Det bemerkes en avløpslukt i bod, det savnes vannlås i sluk.

TG2 vurderes da vann- og avløpsrør har passert halvparten av forventet levetid. Det registreres videre avløpslukt i nærheten av sluk i bod, og det savnes vannlås i sluket eller vann i vannlås ved befaringen.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 198 liter, plassert i bod med sluk i gulv.
Berederen vurderes forenlig med alder og bruk. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

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

TG2 vurderes da berederen har passert sin forventede levetid.

Merknader:

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i 2021

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tomannsboligen er tilkoblet balansert ventilasjon fra byggeår og ventiler i vinduer.

Hjemmelshaver opplyser at det ikke er foretatt filterskift i aggregatet som er plassert bak inspeksjonsluke på kneloft, dette skal gjøres som en del av et normalt vedlikehold.

TG2 vurderes da ventilasjonsaggregatet har passert sin forventede levetid. Det registreres manglende vedlikehold, herunder filterskift, rengjøring av ventilasjonskanaler og tilhørende komponenter.

Merknader:

Forventet levetid for aggregat er 15-20år.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap plassert på vegg i bod med automatsikringer og 14 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget ved et eierskifte.

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

Det er lagt opp strømtilførsel til bad 2.etasje med elektrisk rør ut av vegg og ligger løst koblet med sukkerbit i to av strømlederne. Det bør vurderes behov for ytterligere sikkerhetstiltak grunnet strømføring.

Det bør vurderes fast tilkobling med servicebryter av varmtvannsbereder. Dette var ikke et krav fra oppføringstidspunktet men anbefales likevel montert, grunnet sikkerhet.

Det er fremlagt samsvarserklæringer for:

- Byttet downlights og montert ny smart styring.
- Utskifting av eksisterende utstyr (Skiftet jordfeilautomat for kurs til garasje da denne var defekt. Montert ny 16A C-kar jordfeilautomat).
- Byttet alt av Namron zigbee trådløs løsning i første etasje og byttet med nye Plejd relé og brytere.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) for installasjon av elektrisk anlegg fra oppføringstidspunktet.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan føre til at utførelse og sikkerhet ikke kan etterprøves. Forholdet gir økt risiko for skjulte feil eller avvik.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til anleggets forskriftsmessige utførelse og kan få betydning ved eierskifte, forsikring eller senere kontroll.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør undersøkes ytterligere om det foreligger dokumentasjon.

Branntekniske forhold:

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

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

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

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen, men det registreres avvik mellom godkjente plantegninger og faktisk utførelse i begge etasjer ved befaringen. Det gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke foretar byggesaksbehandling eller full vurdering av offentlig godkjenning utover tilgjengelig oversendt dokumentasjon.

Risiko:

Forholdet medfører risiko for at deler av boligen kan være utført, endret eller innredet uten nødvendig godkjenning eller dokumentasjon.

Konsekvens:

Avvik mellom tegninger og faktisk utførelse kan få betydning for bruk, offentlig godkjenning, dokumentasjon, verdi og fremtidig omsetning av boligen.

Anbefalte tiltak:

Eventuelle avvik, bruksendringer eller søknadspliktige tiltak bør undersøkes nærmere mot kommunen dersom forholdet ønskes avklart.

Tomannsboligen er vertikaldelt med tilsynelatende brannskillende konstruksjon mellom boenhetene. Vinduer og ytterdør er plassert nært antatt brannskille, med målt avstand på ca. 1 meter. Det er ikke verifisert om vinduer, veggoppbygning og tilstøtende konstruksjoner tilfredsstillende opprinnelige branntekniske ytelser eller krav i byggesaksgrunnlag og prosjektering. En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, herunder åpning av bygningsdeler, noe som ikke er utført ved befaringen. Branncelleinndeling, utførelse og eventuell brannteknisk oppbygning kan derfor ikke verifiseres ut fra tilgjengelige observasjoner.

Risiko:

Manglende verifisering medfører risiko for at eventuelle svakheter eller avvik ved branncellebegrensende konstruksjoner ikke avdekkes. Forholdet kan medføre økt risiko for utilstrekkelig begrensning av brann- og røykspredning mellom boenhetene.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til bygningens brannsikkerhet, personsikkerhet og konstruksjonsmessige utførelse, samt behov for ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av fagkyndig med brannteknisk kompetanse. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser, samt innhenting og vurdering av branntegninger, prosjekteringsgrunnlag og eventuell byggesaksdokumentasjon dersom dette foreligger og ønskes nærmere avklart.

Rekkverk ved trappeåpning i 2. etasje er målt til ca. 89,5 cm. Krav til rekkverkshøyde på oppføringstidspunktet var minimum 90 cm.

Risiko:

Forholdet medfører økt risiko for fall ved bruk av trappeåpningen.

Konsekvens:

Avviket kan påvirke personsikkerheten ved bruk av trapp og tilliggende arealer.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å oppnå tilfredsstillende rekkverkshøyde i henhold til gjeldende krav fra oppføringstidspunktet.

Det er fremlagt ferdigattest datert 19.07.2007 for tiltakets art: nybygg tomannsbolig.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppført garasje. Forholdet har karakter som tilsier at utførelse og godkjenning ikke kan verifiseres. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med befaringen. Vurdering av radonnivå omfattes ikke av den bygningssakkyndiges undersøkelser etter forskrift til avhendingslova. Grenseverdi for radon i oppholdsrom er 200 Bq/m³, og tiltak anbefales dersom målt radonnivå overstiger 100 Bq/m³.

Risiko:

Radonnivå i boligen er ukjent, og forhøyede radonverdier kan derfor ikke utelukkes uten målinger.

Konsekvens:

Eventuelle forhøyede radonverdier kan påvirke innemiljø og helseforhold i boligen.

Anbefalte tiltak:

Ved behov for avklaring av radonnivå anbefales det å gjennomføre radonmålinger i boligen, med tiltak basert på avklaring.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>TG2 vurderes da takvann føres ned i nedløpene ved grunnmur og grunnmur har alder og værslitasje.</p> <p>Risiko: Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og tilliggende konstruksjoner ved store nedbørsmengder eller redusert kapasitet i dreneringssystemet.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til økt belastning på grunnmur, drenering og fuktsikring, med risiko for fuktpåvirkning og redusert levetid på utsatte konstruksjoner.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av vannavledning, overvannshåndtering og dreneringsforhold rundt boligen.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>TG2 vurderes da terrenget stedvis heller inn mot bygningskroppen og ikke sikrer tilfredsstillende avrenning.</p> <p>Risiko: Fall inn/flatt mot bygningen kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og fundamenter.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan føre til økt fuktpåvirkning på konstruksjoner og redusert levetid.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere bedre fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende avrenning av overflatevann. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>TG2 vurderes da det savnes lufting og musebånd i underkant av kledning. Det registreres stedvis at kledning er ført for nær omkringliggende terreng. Videre er det ikke tilstrekkelig klaring mellom terrasse og kledning, hvor anbefalt avstand normalt er minimum 10 cm med dryppkant. Overgang mellom grunnmur og fasade er ikke visuelt tilgjengelig og kan derfor ikke verifiseres ved befaringen. Det bemerkes videre at vannbrett over og under vinduer er utført i trevirke, noe som medfører økt behov for vedlikehold og overflatebehandling av utsatte overganger. Fasadene vurderes å ha behov for vedlikehold.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for fuktpåvirkning, redusert uttørkingsevne, skadedyrinntrenging og nedbrytning av kledning og tilliggende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdene bidra til forkortet levetid på kledning, vannbrett og tilslutninger, samt økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av lufting, tilslutninger, klaringer mot terreng og terrasse samt kontroll av overgang mellom grunnmur og fasade. Det anbefales videre å etablere tilfredsstillende lufting og musebånd, samt sikre nødvendig vedlikehold og overflatebehandling av vannbrett og utsatte treoverflater.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører

	<p>TG2 vurderes da vinduer har passert halvparten av sin forventede levetid og ytterdører har passert store deler av sin forventede levetid. Det registreres stedvis tørkesprekker og avflassing av overflatebehandling utvendig. Vertikal belistning er enkelte steder ført for nær vannbrett. Sintef anbefaler normalt minimum 6 mm klaring mellom endeved og tilstøtende vannbrett for å redusere risiko for fuktopptrekk og vannansamling i endeved. For øvrig vurderes vinduer og dører å være forenlig med alder og normal værslitasje.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for fuktpåvirkning, slitasje og nedbrytning av utsatte treoverflater og endeved.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdene bidra til redusert tetthet, økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid på vinduer, dører og tilhørende detaljer.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling av utsatte overflater. Tiltak bør videre baseres på kontroll av klaringer, tilslutninger og videre utvikling av slitasje og fuktpåvirkning.</p>
4.1	Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak
	<p>TG2 vurderes da det registreres svertesopp eller lignende på undersiden av undertak ved knevegg. Det bemerkes videre at raftepapp med formål å sikre spalteåpning for lufting er bøyd eller klemt inn i flere av fakkene, noe som begrenser lufting av takkonstruksjonen. Det var ikke mulig å inspisere gjennomføringer eller loftets helhet ved befaringen, da loftet manglet gangbart gulv og tilstrekkelig adkomst. Kaldtloft og et hulrom i knevegg er derfor kun ytterst begrenset inspisert. Det bør etableres inspeksjonsluke i knevegger som ikke har inspeksjonsluke for ytterligere undersøkelser.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for redusert lufting, kondensdannelser, fuktpåvirkning og videre utvikling av sopp- eller råteskader i takkonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdene bidra til redusert levetid på undertak og tilliggende konstruksjoner, samt økt risiko for skjulte skader i utilgjengelige hulrom og konstruksjoner.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av lufting, fuktforhold, gjennomføringer og konstruksjonsoppbygning på kaldtloft og i knevegger.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>TG2 vurderes da det ikke kunne konstateres tilfredsstillende ventilering av yttertaket ved befaringen. Kaldtloft og tilhørende hulrom var svært begrenset tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende tilkomst og fravær av gangbart gulv. Loftets helhet, gjennomføringer og konstruksjonsoppbygning kunne derfor ikke inspiseres eller verifiseres fullt ut ved befaringen. Grunnet begrenset tilgjengelighet var det heller ikke mulig å inspisere eller verifisere eventuelle lekkasjer, fuktskjolder, kondens eller lignende forhold ved piper, overganger, bjelker, takluker eller rundt rør- og kanalgjennomføringer.</p> <p>Risiko: Manglende eller utilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen medfører økt risiko for kondensdannelser, fuktpåvirkning, redusert uttørkingsevne og skjulte skader i utilgjengelige hulrom.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til redusert levetid på undertak og takkonstruksjon, samt utvikling av skjulte fukt-, sopp- eller råteskader som ikke avdekkes ved visuell befaring.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av ventilering, konstruksjonsoppbygning og tilgjengelighet til kaldtloft og tilhørende hulrom.</p>
7.1.1	Bad/vaskerom 1.etasje Overflate vegger og himling

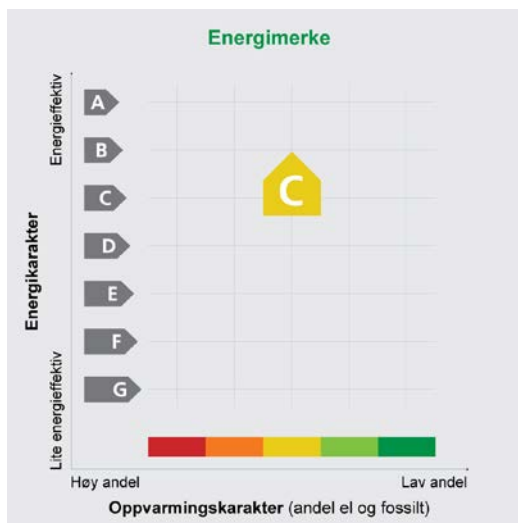
	<p>TG2 vurderes da det registreres fuktsveller på innredning. Skadene vurderes å være forenlig med fuktpåvirkning og normal slitasje over tid.</p> <p>Risiko: Forholdet medfører økt risiko for videre fuktpåvirkning og nedbrytning av innredning og overflater.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og behov for utskiftning av skadede deler av innredningen.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales videre oppfølging og vedlikehold av utsatte overflater. Tiltak bør baseres på videre utvikling av slitasje og eventuelle fuktforhold.</p>
7.1.2	<p>Bad/vaskerom 1.etasje Overflate gulv</p> <p>TG2 vurderes da det registreres utilstrekkelig fall på gulv mot sluk i henhold til krav som gjaldt på oppføringsstidspunktet. Det registreres videre sprekte fliser på gulvet. Dusjløsningen er tett ned mot gulv rundt ramme/konstruksjon, noe som kan medføre at vann ved eventuell lekkasje eller vannansamling ledes ut av våtrommet før det når sluket.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for vannansamlinger, fuktpåvirkning og lekkasje til tiliggende konstruksjoner og rom utenfor våtrommet.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdene bidra til fukt- og følgeskader i gulv, konstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler, samt redusert funksjon på våtrommet.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av fallforhold, tettesjikt, sluktilkobling og omfang av skader på flislagte overflater.</p>
7.1.3	<p>Bad/vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk</p> <p>TG2 vurderes da det i henhold til NS 3600 skal gis TG2 når synlig slukmansjett ikke kan konstateres ved befaringen. Videre vurderes forventet levetid for membran og tettesjikt å være passert ut fra alder.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for svekket tetthet, fuktgjennomtrengning og skjulte lekkasjer i våtromskonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til fukt- og følgeskader i gulv og tiliggende konstruksjoner, samt redusert funksjon og levetid på våtrommet.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av membran, sluktilkobling og våtrommets oppbygning og tetthet.</p>
7.2.2	<p>Bad 2.etasje Overflate gulv</p>

	<p>TG2 vurderes da det registreres stedvis sprang mellom fliser på gulv. Videre tilfredsstillende fallforhold på gulv mot sluk krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for vannansamlinger, redusert avrenning til sluk og økt fuktbelastning på gulvkonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til fukt- og følgeskader i våtrommet, samt redusert funksjon og brukskvalitet på gulvoverflatene.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av fallforhold, overflateutførelse og våtrommets oppbygning.</p>
7.2.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>TG2 vurderes da det i henhold til NS 3600 skal gis TG2 når synlig slukmansjett ikke kan konstateres ved befaringen. Videre vurderes forventet levetid for membran og tettesjikt å være passert ut fra alder.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for svekket tetthet, fuktgjennomtrengning og skjulte lekkasjer i våtromskonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til fukt- og følgeskader i gulv og tilliggende konstruksjoner, samt redusert funksjon og levetid på våtrommet.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av membran, sluktilkobling og våtrommets oppbygning og tetthet.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>TG2 vurderes da innredningen fremstår med hakk, sår og merker som følge av bruk og slitasje. Det registreres videre stedvis fuktsveller i nærheten av vanninstallasjoner. For øvrig vurderes innredningen å være forenlig med alder og normal bruksslitasje. Bemerkes stedvis knirk ved gange over gulv på befaringdagen.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for videre fuktpåvirkning og nedbrytning av utsatte deler av innredningen.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og behov for utskifting av skadede deler av innredningen.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales videre oppfølging og vedlikehold av utsatte overflater og områder rundt vanninstallasjoner. Tiltak bør baseres på videre utvikling av slitasje og fuktpåvirkning.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	<p>TG2 vurderes da vann- og avløpsrør har passert halvparten av forventet levetid. Det registreres videre avløpsluk i nærheten av sluk i bod, og det savnes vannlås i sluket eller vann i vannlås ved befaringen.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for luktproblematikk, redusert funksjon på avløpssystemet og økt sannsynlighet for aldersrelaterede svekkelser på vann- og avløpsinstallasjoner.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til økt vedlikeholdsbehov, redusert brukskvalitet og behov for utbedringer eller utskifting av deler av røropplegget.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere vurderinger av sluk, vannlås og tilstanden på vann- og avløpsinstallasjonene.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>TG2 vurderes da berederen har passert sin forventede levetid.</p> <p>Risiko: Forholdet medfører økt risiko for aldersrelaterede svekkelser, redusert driftssikkerhet og lekkasje fra berederen.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet medføre behov for utskifting av berederen samt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje eller funksjonssvikt.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av berederens tilstand. Tiltak bør baseres på alder, funksjon og videre utvikling av eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>TG2 vurderes da ventilasjonsaggregatet har passert sin forventede levetid. Det registreres manglende vedlikehold, herunder filterskift, rengjøring av ventilasjonskanaler og tilhørende komponenter.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for redusert ventilasjonsfunksjon, dårligere luftutskifting, svekket inn klima og økt belastning på aggregatet.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til redusert funksjon og levetid på ventilasjonsanlegget, samt påvirke luftkvalitet og inn klima i boligen.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere vurdering av aggregatets funksjon, behov for vedlikehold, rengjøring av kanaler og eventuelt utskifting av aggregatet.</p>

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>TG3 vurderes da det er krav til snøfangere på tak. Snøfanger på tak har som hensikt å sikre nedfall som kan føre til skade. Det registreres påbegynnende mosedannelser på taket. Slitasje over tid kan forklare begroingen av mose, og forholdet har karakter som tilsier redusert avrenning og økt fuktpåvirkning.</p> <p>Store deler av forventet levetid for taktekking vurderes å være passert.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for nedfall av snø og is, personskafe, skade på tilliggende konstruksjoner samt økt fuktbelastning og videre nedbrytning av taktekkingen.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdene bidra til redusert funksjon og levetid på taktekkingen, samt økt risiko for lekkasjer, følgeskader og sikkerhetsmessige forhold knyttet til snø- og isras.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere vurderinger av taktekkingens tilstand, samt nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende etablering av snøfangere.</p> <p>Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>TG3 vurderes da terrassekonstruksjonene er fra byggeår og i hovedsak skjulte, slik at forankring, understøtting og konstruksjonsoppbygning ikke kan inspiseres eller verifiseres ved befaringen. Det registreres generell værslitasje på terrasseoverflater. Videre registreres råteskadet terrassebord samt betydelig råteskade i kantbjelke langs terrassen mot gressareal. Terrasse med utgang fra stue vurderes å ha vesentlig redusert tilstand, og konstruksjonen fremstår med skader som tilsier behov for omfattende utbedringer eller utskiftning. Det er ikke mulig å verifisere konstruksjonens helhetlige tilstand uten ytterligere inngrep eller demontering, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for videre råteutvikling, svekkelse av bæreevne, redusert sikkerhet og skader på tilliggende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert funksjon og sikkerhet ved bruk av terrassen, samt behov for omfattende rehabilitering eller utskiftning av terrassekonstruksjonen.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av forankring, understøtting, bærekonstruksjon og omfang av råteskader. Terrasse med utgang fra stue anbefales rehabilitert.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Adresse	Vestengavegen 63 A
Postnr	2070
Sted	Råholt
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	96
Bnr.	541
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1338695
Dato	29.11.2021



Innmeldt av	Roksana Risberg
-------------	-----------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljerings varmesystem:	Elektrisk kjel Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vestengavegen 63 A

Postnr/Sted: 2070 Råholt

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 29.11.2021 15:23:11

Energimerkenummer: A2021-1338695

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Roksana Risberg

Gnr: 96

Bnr: 541

Seksjonsnr: 2

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

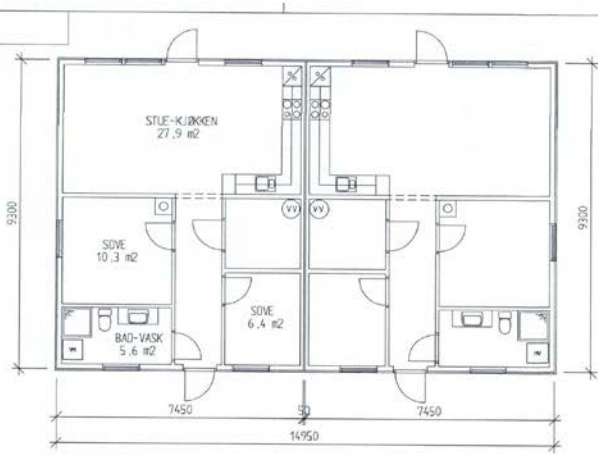
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

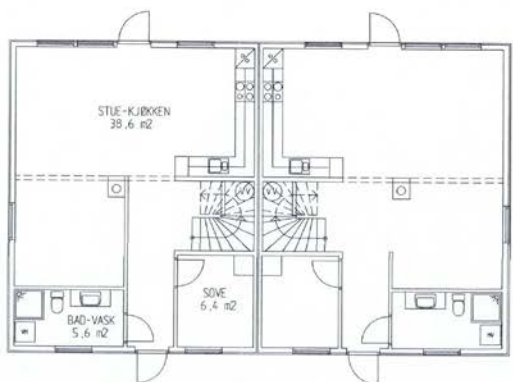
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

Tips 10: Fyr riktig med ved

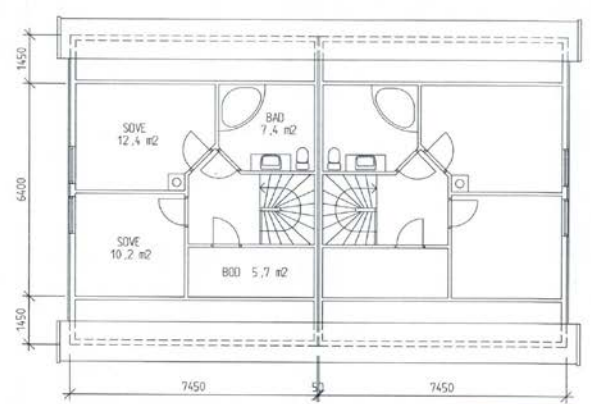
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



PLAN 1. ETASJE UINREDET LOFT
BRA 64,8x2 m²
BYA 139 m²



PLAN 1. ETASJE INREDET LOFT



PLAN INREDET LOFT
BRA 36x2 m²

KJØPT
26. APR. 2005

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Planer tomannsbolig Ladderud				
Dato: 020206	Konst./Tegnet: Frostad	disk 940	#Høstskil	Ing Håkon Frostad
Filnavn: jos-bygg		Godkjent	1:100	Damveien 23 2050 Jessheim Tlf./fax 63970396 mobil 91770215
Jos-Eiendom AS Vognveien 1 B 2072 Dal			Erstatning for:	Erstatning av:
			08-06-10	
Handling	Index	Beregning		



26 APR. 2006

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GÆLDER		DATE
Snitt og fasader tomannsbolig Ladderud				
Dato: 020206	Konst./Tegnet: Frostad	d.isk 940	M.etalikk	Ing Håkon Frostad Dønneien 23 2050 Jessheim Tlf./fax 63970396 mob il 91770215
Etas: jos-bygg		Gedjert	1:100	
Jos-Eiendom AS Vagnveien 1 B 2072 Dal				Utstøtning for: 08-06-20
Hermetisering		Indec	Bevegning	



Eidsvoll kommune
Seksjon for byggesak og
oppmåling

Deres ref: 2007/4070/GOP
Vår ref.: 19.07.2007
Dato: 19.07.2007
Saksbehandler: Gunnar Opsahl

Ing- Håkon Frostad
Damveien 23
2050 Jessheim

Ferdigattest

Etter Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1.

Ansvarlig søker: Håkon Frostad Damvegen 23 2050 Jessheim	Tiltakshaver: Jos Eiendom a/s Måltrostvegen 24 2032 Maura			
Eiendom/Byggested: Hynnevegen, 2070 Råholt	Gårdsnr: 96	Bruksnr: 541	Festenr:	Seksjonsnr:
Søknadsdato: 30.03.06	Tiltakets art: Nybygg		Byggets art: Tomannsbolig	

Behandling/Vedtak: Hovedutvalg for Teknisk	Dato: 06.04.06	Saksnr: 2006/001467
--	--------------------------	-------------------------------

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl. § 93).

Merknader: Ansvarlig søker må sørge for kopi til berørte foretak.

Eidsvoll, 19.07.07

Avd. ing. Gunnar Opsahl

Kopi sendt til: Tiltakshaver

Avsenderadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefaks: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:
Rådhusgata 1
Dir.telefon: 66107155
Telefaks: 66107131
Etatens/avdelingens e-post:
teknisk@eidsvoll.kommune.no

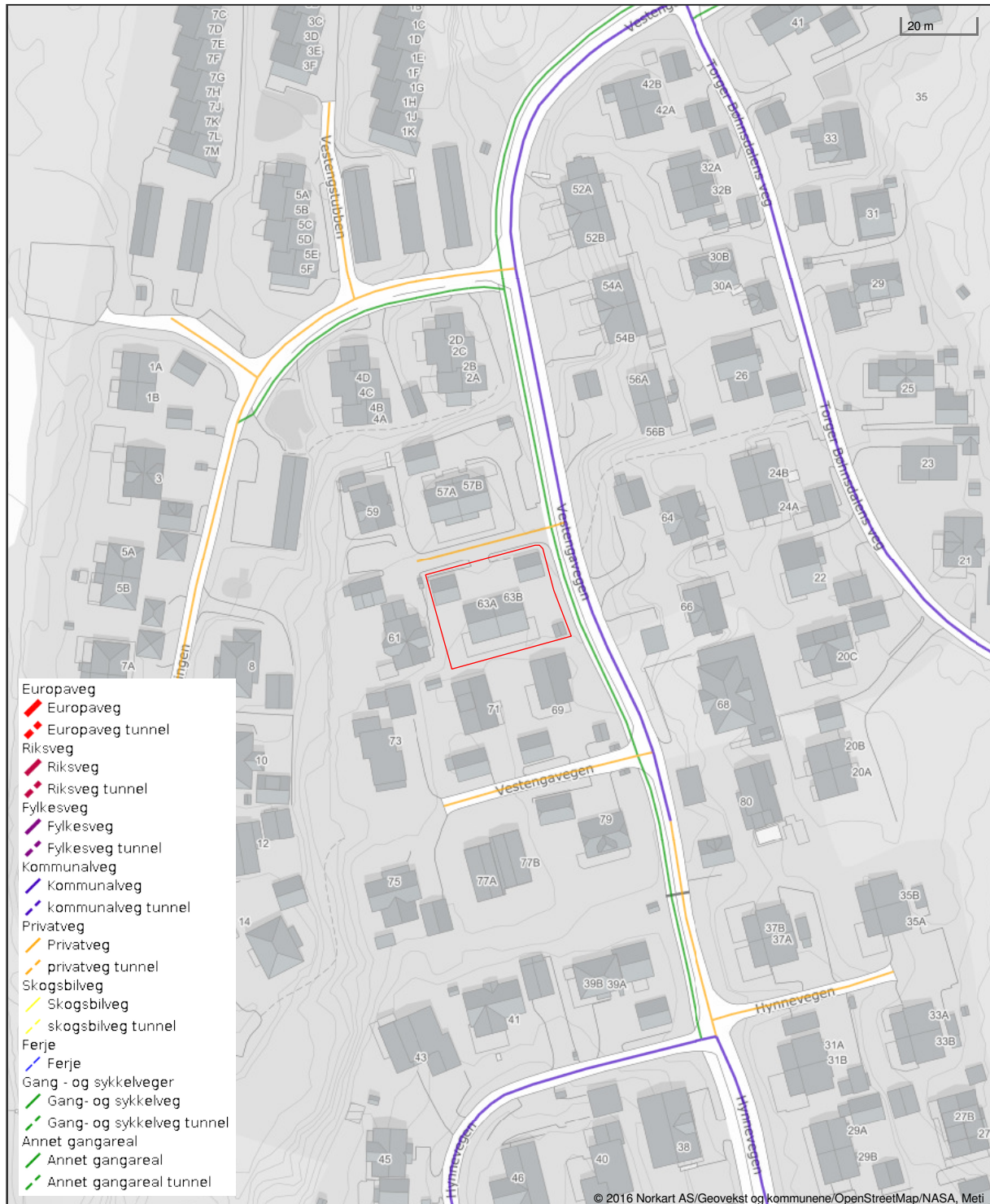
Bankkonto:
1637.07.06313
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO3916370706313
NO2178550502371

BIC-adr.:
DNBAOKK
DNBAOKK



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 96/541//



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

Returneres etter tinglysing til

Jos-Eiendom AS
Ungmann 1B
2072 DAL

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR: 397127

23 AUG. 2006

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				STATENS KARTVERK			
Kommunenr	Kommunens navn	Artsnr	Artsnavn	Gnr	Bnr	Festnr	Snr
	Eidsvoll	2006/2693	L 36	1			541

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
986566309	Jos-Eiendom AS	

3. Begjæring																
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	
1	B	101	6	13				25				37			49	
2	B	101	6	14				26				38			50	
3				15				27				39			51	
4				16				28				40			52	
5				17				29				41			53	
6				18				30				42			54	
7				19				31				43			55	
8				20				32				44			56	
9				21				33				45			57	
10				22				34				46			58	
11				23				35				47			59	
12				24				36				48			60	
Sum tellere:				202	= nevner:				202							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tilatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpet (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en sameieksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjellet, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetsene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra parterover ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato 2072 Dal 240406 2074 Eidsvoll Verk, 210506	Hjemmelshaver (§ 7) / Styret (§ 13) <i>[Signature]</i> EIDSVOLL AS Eiendoms AS Eidsvoll Verk 210506	Eksplisitte signert part(er) (Hvis reseksjonering kreves samtykke fra enkelte/ingenpart part(er) for de enkelte/alle sameier(er) seksjon(er)) <i>[Signature]</i>
--	--	--

8. Styrets samtykke m.v ved reseksjonering **

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at sameierne/et har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: _____

Underskrift: _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkort for tilleggsdel(er) er utarbeidet og vedlagt *

Tillatelsen er inn tatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

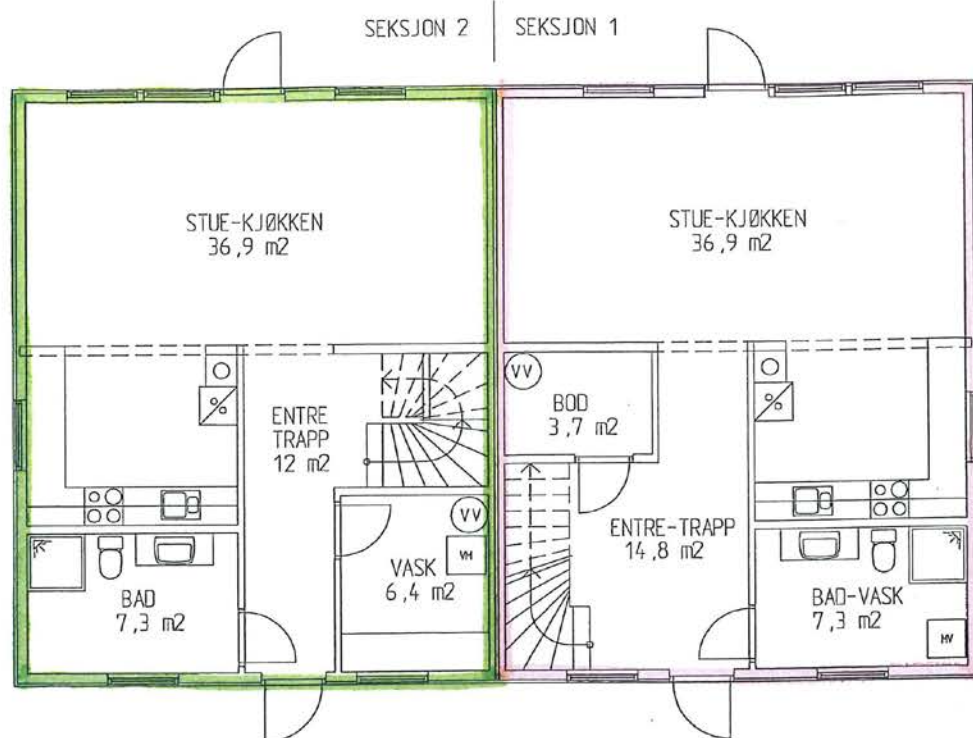
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gr. | Bv. | Fv. | Sv. | | kommune
96 541 102 | | | |

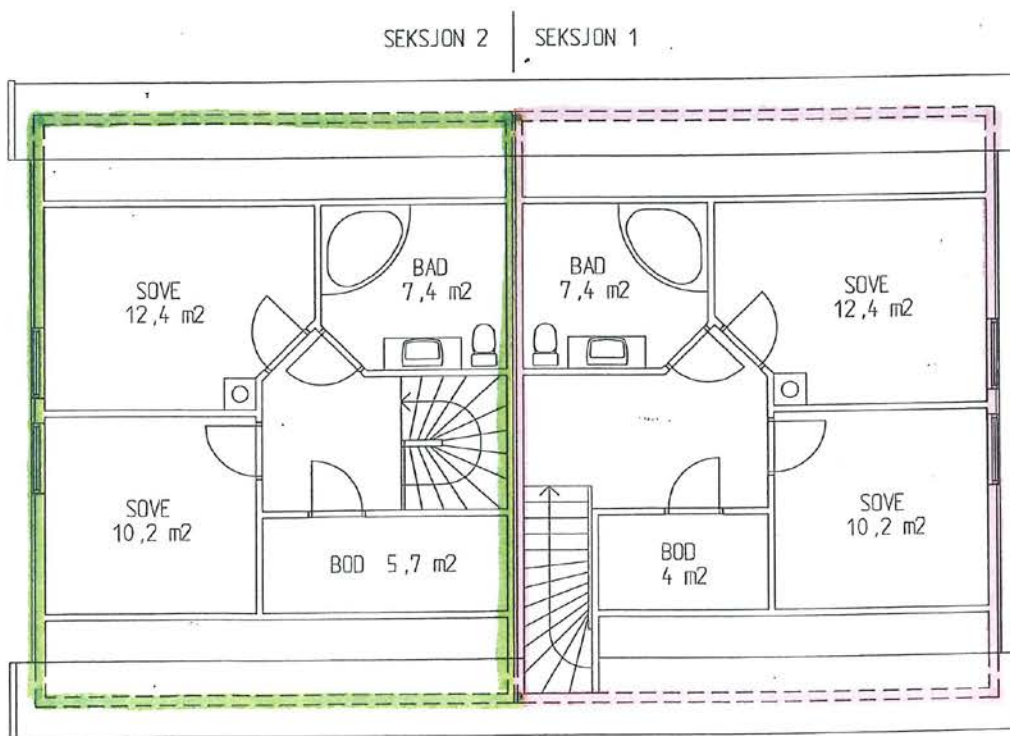
Dato: 7.07.06 | Stempel og underskrift: *[Signature]* EIDSVOLL KOMMUNE OPPMÅLINGSAVD.

- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingssjaker.
 - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - 3) Fallet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - 4) B-boligseksjon, N-næringseksjon, SB-sameieksjon bolig, SN-sameieksjon næring.
 - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebruk med hele tall i taller og nevner.
 - 6) Sett B dersom tilleggsareal gjelder bygning. G dersom tilleggsareal gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsareal gjelder både bygning og grunn.
 - 7) Det er bare rettsenheter som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legatparterett etter eiereksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med parterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Parterett inn tatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tungtvingning.
 - 8) Etter eiereksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøts samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
 - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkort med tinglysingssjaker.

TINGLYST
DAGBOKNR: 39727
23 AUG. 2006
STATENS KARTVERK



PLAN 1. ETASJE
 BRA 64,8x2 m²
 BYA 139 m²



PLAN INNREDET LOFT
 BRA 36x2 m²

SEKSJON 1 OG 2
 GNR 96, BNR 541
 SIDE 2 AV 3

VEDTEKTER FOR SAMEIET HYNNEVEIEN XX

- Sameiets navn er Hynneveien - Jos. Det består av alle sameiere i gnr 98, bnr 541 på Råholt i Eidsvoll kommune
- Når byggherre Jos Eiendom AS selger seksjonene, eier hver sameier en sameieandel i bygning og grunn, samt enerett til bruk av en seksjon i eiendommen. Hver seksjon har rett til bruk av utvendig fellesareal.
- Lov om eierseksjoner gjelder for sameiet.
- Den enkelte andelseier har full rettslig råderett over egen seksjon.
- På sameiemøter har hver seksjon en stemme.

2072 Dal 24.04.2006


Jon-Olav Sigvartsen


JOS-
EIENDOM AS
www.jos-bygg.no
Org.nr: 986566309


Lene Camilla Langås

Nabolagsprofil

Vestengavegen 63A - Nabolaget Råholtmoen/Vestenga - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sandhølet Linje 430, 432	8 min 0.7 km
Eidsvoll Verk stasjon Buss, tog	5 min 3.1 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	5 min 3.1 km
Eidsvoll stasjon Buss, tog	12 min 9.9 km
Oslo Gardermoen	16 min

Skoler

Råholt skole (1-7 kl.) 475 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	4 min 2.1 km
Dal skole (1-7 kl.) 419 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 629 elever, 29 klasser	21 min 1.9 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	18 min 12.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	17 min

«Er stille og rolig, men gode naboer»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

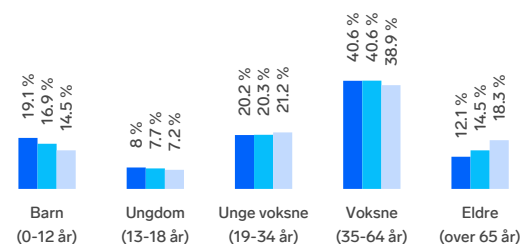
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	6 min 0.5 km
Ladderud barnehage (0-5 år) 27 barn	13 min 1.2 km
Råholtbråtan barnehage (0-5 år) 142 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Råholt	17 min
Kiwi Råholt PostNord	17 min 1.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 80/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

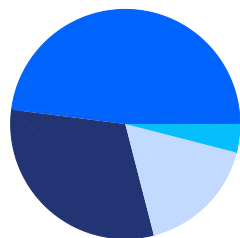
Haugenfeltet - ballspill- og skøyteba... 15 min
Ballspill 1.4 km

Råholt skole 18 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.6 km

MOVA Eidsvoll 17 min

Fitnesspoint Råholt 17 min

Boligmasse



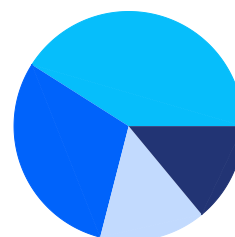
■ 48% enebolig
■ 4% rekkehus
■ 17% blokk
■ 31% annet

Varer/Tjenester

AMFI Eidsvoll 17 min

Vitusapotek Råholt 17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

■ Råholtmoen/Vestenga

■ Råholt

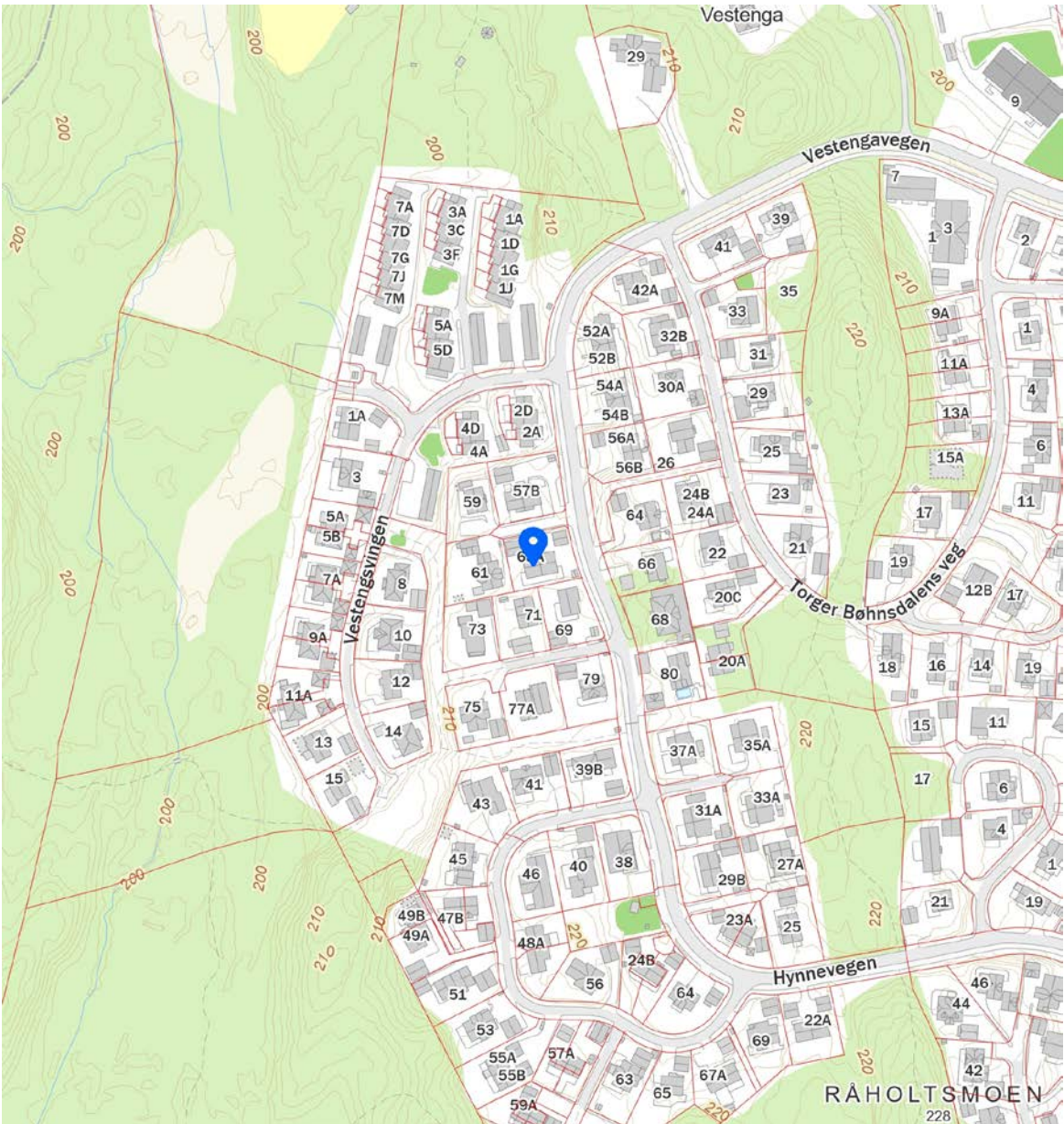
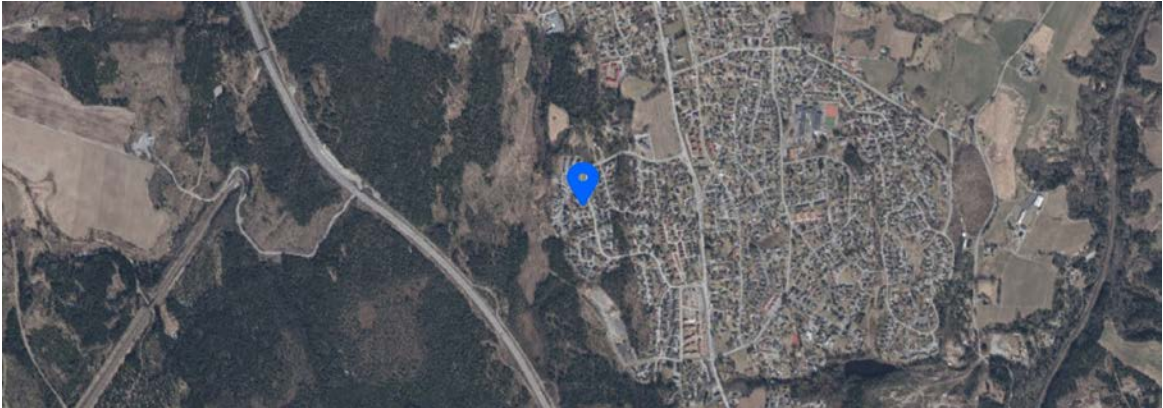
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



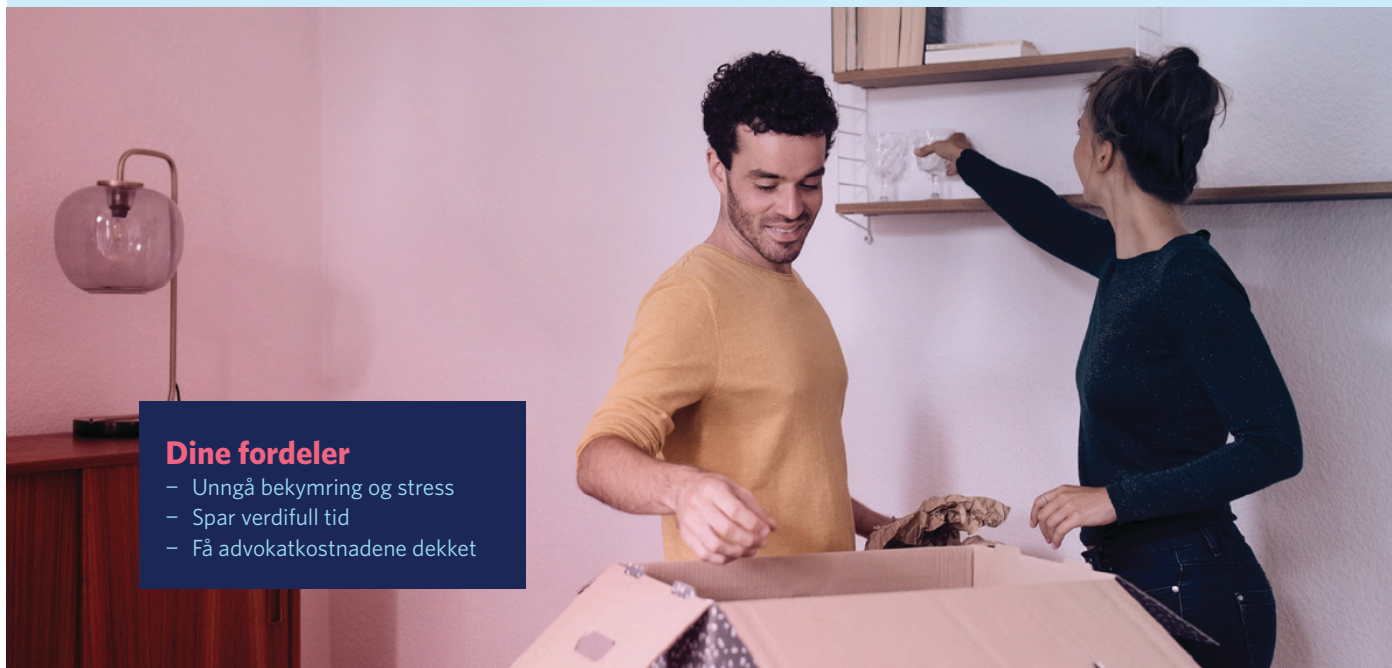
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Line Stuve
line.stuve@emera.no
482 42 798

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING