

Leirdalstubben 6



Velkommen til

Leirdalstubben 6



Salgsoppgaven produsert 23. mai 2025

Auli

Stor enebolig med garasje, solrik eiendom og herlig terrasse.
Barnevennlig og skjermet beliggenhet med idyllisk hage.

Prisantydning	4 200 000,-
Omkostninger	106 350,-
Totalpris	4 306 350,-
BRA-i	203 kvm
Totalt BRA	271 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1954
Megler	Nora Benedikte Haugen
Telefon	418 41 289
E-post	n.haugen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Leirdalstubben 6! Dette er en romslig enebolig med stor tomt på over 1 mål, så her kan både små og store boltre seg på den innholdsrike tomten. Beliggenheten er rolig, familievennlig og idyllisk rett ved Glomma. Nærhet til skogen som er et eldorado for natur- og friluftslivsentusiaster.

Boligen er en stor og innholdsrik enebolig over tre plan. Huset har to store stuer, kjøkken med delvis åpen løsning, spisestue, 3 soverom, ett bad og et toalett, vaskerom og rikelig med lagringsplass i kjelleretasjen.

Kort fortalt:

- Stor enebolig med to etasjer og kjeller.
- Stor tomt.
- Elbil-lader.
- Familievennlig og rolig beliggenhet.
- Nydelig hage.
- Sørvestvendt terrasse på 16 kvm.
- 3 soverom.

Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	203 kvm
BRA-e:	68 kvm
Totalt BRA:	271 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

Bolig
Underetasje:
BRA-i: 60 kvm.
Total BRA: 60 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 16 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm.
Total BRA: 64 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 44 kvm.
Total BRA: 44 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm.
Total BRA: 24 kvm.

DALBECK TAKST

Leirdalstubben 6

1. Etasje

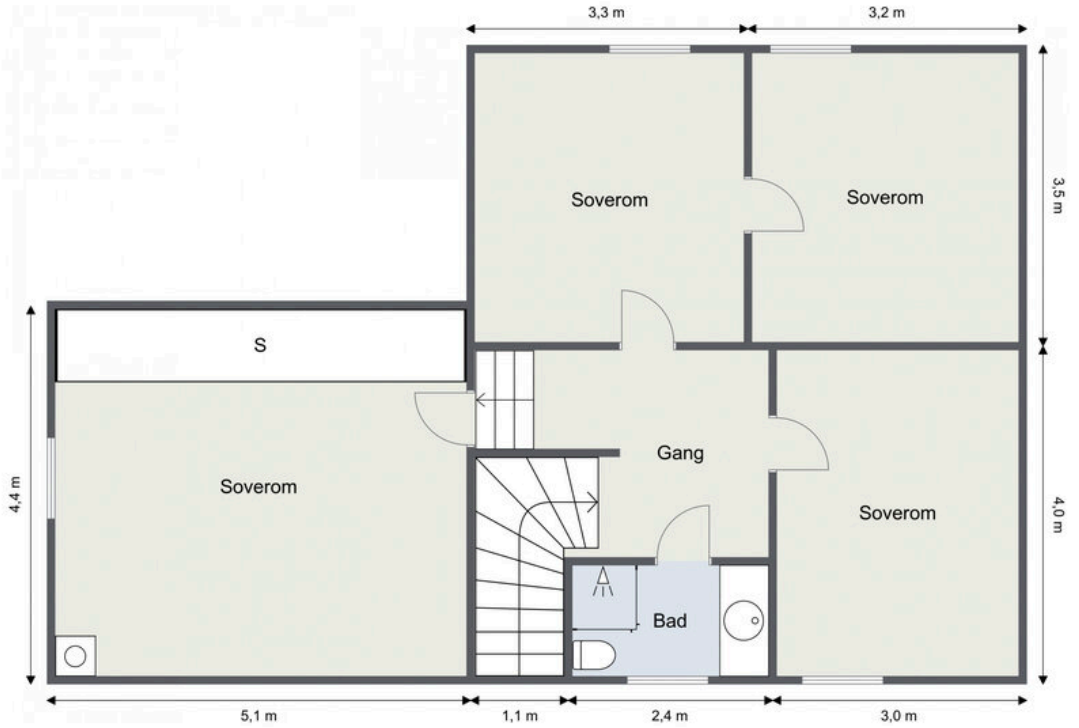


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Leirdalstubben 6

2. Etasje

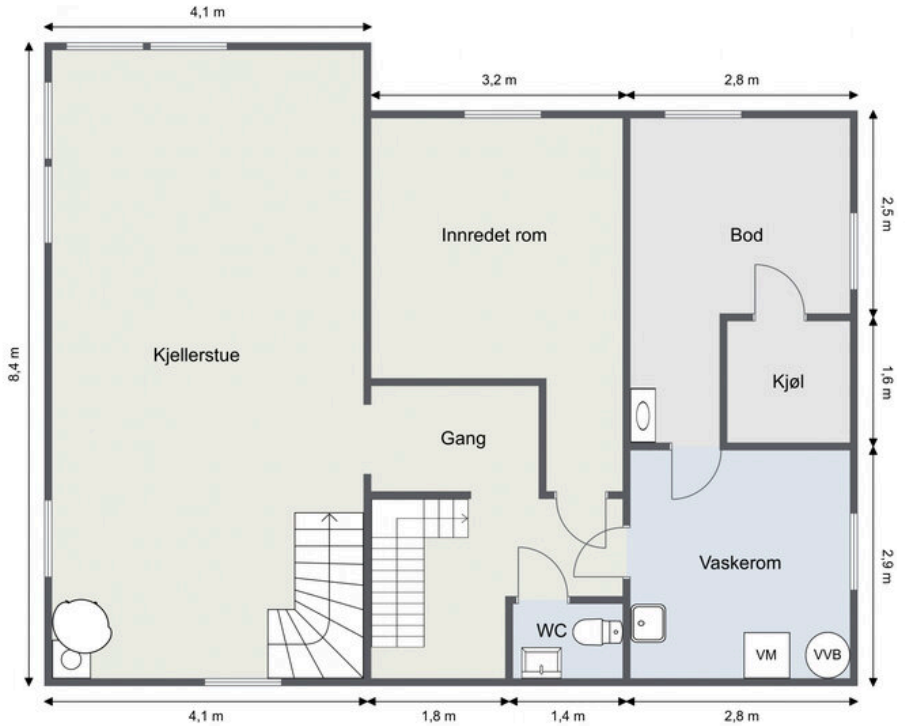


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Leirdalstubben 6

Kjeller



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Informasjon

Leirdalstubben 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0231/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Leirdalstubben 6, 1929 AULI
Gnr 208, bnr 33 (ideell andel 1/1) i Nes kommune

Selger
Gunnar Solli

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
105 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 306 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 325 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 203 kvm
BRA-e: 68 kvm
Totalt BRA: 271 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
Bolig
Underetasje:
BRA-i: 60 kvm.
Total BRA: 60 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 79 kvm.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 16 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm.
Total BRA: 64 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 44 kvm.
Total BRA: 44 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm.
Total BRA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
For at BRA-i skal anses som måleverdig må man ha en takhøyde på minimum 190 cm. Takhøyden i boligens eldre del er målt fra ca 185-195 cm. Det er på grunnlag av dette gjort en skjønnsmessig vurdering av kjellerens interne areal.
Arealmålingen har tatt utgangspunkt i kjellerstue +50% av arealet i øvrige rom i kjelleren.
Gulvareal i kjelleretasjen uavhengig av takhøyde tilsvarer 86 kvm.

Innhold

Kjeller: Kjellerstue. Deler av Gang, Wc, Vaskerom, Bod, Innredet rom og Kjølerom. 60 kvm.
1.Etasje: Entré, Gang, Kjøkken, Spisestue, Stue. 79 kvm.
2.Etasje: Gang, Bad, 3 Soverom, et innredet rom. 64 kvm.

Standard

Entré:
I entréen er det lysmalt panel på veggene. Vel inne ønskes man velkommen av en innbydende entre. Yttertøyet ryddes enkelt bort i et stort åpent skap med hyller. I tillegg er det egen inngang til underetasjen og 2. etasje med stor plass til skap eller andre garderobeløsninger.

Kjøkken:
Kjøkkenet er stort og flott med en delvis åpen løsning til spisestuen. Det er montert plater med flismønster over benken for enklere rengjøring. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass i et klassisk og tidløst design. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Nisje til kjøl og frys. Integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp. En rekke vinduer bidrar med mye naturlig lys til matlaging. En romslig spisestue med tilstrekkelig plass til å samle hele familien rundt spisebordet. Det er parkett på gulvet i kjøkkenet og spisestuen.

Stue:
Stuen er et pent og romslig allrom for hele familien, med flott gjennomlys via vinduer fra begge sider av stuen. Gulvet er belagt med gulvbelegg, mens veggene er malt i en lysegrå farge. Fra stuen er det utgang til en hyggelig og solrik terrasse.

Soverom:
Boligen har 3 soverom. Rommet som er innredet som hovedsoverommet er av det generøse slaget med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og øvrig oppbevaring. Dette rommet er en del av påbygget, og er byggemeldt som disponibelt rom, se punkt om ferdigattest. Det er innebygd garderobeskap på

rommet. Gulvet er belagt med tarkett. De 3 andre rommene i etasjen er også av god størrelse med plass til seng, garderobeskap og skrivepult. Flere soverom gir mange valgmuligheter til familien, og ved behov kan et av rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller en ekstra stue. Alle soverommene er i 2. etasje sammen med badet.

Bad:
Badet består av lyse fliser på gulv og vegger. Det er elektrisk gulvvarme i gulvet. Badet har dusjkabinett og gulvstående toalett. Den øvrige innredningen består av servant med hvite skuffer og matchende hyller og skap. Eget WC-rom i kjeller med gulvstående toalett og servant.

Vaskerom:
I kjelleretasjen finner man et romslig vaskerom, utstyrt med plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er også innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder, rikelig benkeplass og gode lagringsmuligheter

Kjellerstue:
Gulvet er utstyrt med elektrisk gulvvarme for optimal komfort. Himlingen og veggene er kledd med panel. Kjellerstuen er romslig og inkluderer en peis, som skaper en hyggelig atmosfære.

Parkering

Parkering i garasje eller på egen gruset gårdsplass. Det er rikelig med parkeringsmuligheter. Det er montert elbil-lader.

Modernisering og påkostninger

En liste over moderniseringer og påkostninger selger har gjort:
Utbedringer fra 2004 til 2014:
- Tak hovedhus renovert.
- Bygninger malt.
- Byttet farge fra hvit til labrador.
- Fjernstyrt markise montert på terrasse.
- Varmepumpe installert.
- Steinlagt platting ved anneks.
- Opparbeidet matjord nederst på tomt.

2. etasje:
- 3 soverom renovert
- Slipt/lakkert gulv
- nye vegger og tak
- 2 nye vinduer på rom mot sør.

1 etasje:
- Renovert kjøkken og spisestue
- Nytt gulv, tak og vegger.
- 4 vinduer byttet.
- Vegger malt i stuen.
- Vegger malt i gang og yttergang.
- Ytterdør byttet.

Kjelleretasje:
- Stue malt.
- Byttet gulv.
- Vinduer på vaskerom og kjølerom byttet.

Utbedringer 2024:
- Hovedsoverom renovert (malt, nytt gulv, panel 2 vegger, ny skyvedørsgarderobe.).
- Vaskerom: Ny varmtvannsbereder, ny hovedkran, trykkregulator, vannmåler.

Gulv/vegger malt.
- Lagt 8,6 tonn singel, begge parkeringsplassene.

2025:
- Montert lader til elbil.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når kjøpte du boligen? 2002.
- Hvor lenge har du eid boligen? 23 år og 8 måneder.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært i 2024. Byttet varmtvannsbereder, hovedkran, deler av hovedledning, trykkregulator. Montert vannmåler. Arbeid utført av Nes Rørleggerbedrift AS.
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Se vedlegg. Nes Rørleggerbedrift AS.
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, tak hovedhus inspisert regelmessig fra loft siden 2003. I 2009 ble det oppdaget svetting fra feste skruer takplate. Tak ble helrenovert i 2010.
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja, se iht. Eierskifterapport.
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja, sør side av hus /terrasse har i perioder hatt maur, dette er et lite problem når det regelmessig behandles med maurmiddel. Det samme gjelder brostein belegning ved parkering.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/ egeninnsats/ dugnad. Større oppgaver utført av faglært. Mindre oppgaver som lamper, stikk kontakter utført med egeninnsats i samråd med faglært. Arbeid utført av Årnes Elektro AS.
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kontrollert av firma et par ganger.
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Zaptec lader montert på uthus/hytte.
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. I forbindelse med tak renovering og nye pipehatter i 2010. Arbeid utført av Jan Aleksandersen Nes Kobber- og blikkenslagerverksted.
- Er det foretatt radonmåling? Ja, radonmåler ble brukt i kjeller, normale verdier. År 2022, verdi 80.
- Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Rom i 2. etg er delen av påbygg i 3 etasjer fra ca 1992. Rommet er åpenbart bygd som soverom og har blitt brukt som det. Men i kommunens dok er det ikke definert som soverom.
- 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)? Avløp, kloakk. Pålegg for noen år siden fra kommune om lukket system. Alternativ var biovac, men ble inngått avtale med nabokommune om tilkobling. Avløp er tilkoblet lukket system som er administrert av kommunen med vanlige faste avgifter. Veien, på ca 110 m i boligområdet, er vedlikeholdt og snøbrøytet av beboere (9). For øyeblikket ligger ansvaret hos en nabo nede i veien. Selv hatt ansvaret i over 10 år.

Tilleggskommentar:

Trapp til hytte mangler isolasjon mot bakke, påvirkes av telehiv ved lite snø og kulde, ingen store konsekvenser. Sykkelbod er påbygg garasje. Fundamentet er lecablokker som også kan påvirkes av samme grunn. Hovedpilar er gravd opp, isolert, pukket, slik at dør fungerer fint uavhengig av vær/temp. Varmepumpe (service 2024) avgir en del defrost vann på kalde dager, brukt snømåke under for lettere å flytte isen vekk. Styres via app/sensor pr i dag (Sensibo). Trær på tomten. To store bjørker og en stor lønn. Være påpasselig med rens av takrenner på høst og vår for å sikre at vann går dit det skal. Terrasse. Gulv (nytt ca 2020) ligger på duk over betong som"lemmer", kan flyttes/løftes opp. Løv kan også samles her, anbefales ettersyn/fjerne løv etc hver vår. Markise styres med fjernkontroll. Utekran. Må stenges og dreneres (system for dette i vaskerom) før kulda setter inn. Garasjeport er av god gammel årgang. Anbefales å ettertrekke alle bolter og smøre alle bevegelige deler 2 ganger i året. To kummer på sørsiden av hus. Dette er rester av vanlige septiktank. Avløp går rett igjennom, brukes som inspeksjon/stakeluke. Loft har ingen trapp, men en inspeksjons luke, kan gå opp med feks gardintrapp. Kjølerom, gulv varme i kjellerstue og tilstøtende rom (kontor) testet regelmessig og fungerer fint. På østvegg er det parabol og RiksTV antenne, ikke i bruk. Vindskie østvegg, viser et hull, men ble ikke fjernet ved takrenovering, grunnet mange år som rede for fugl. Benytter innlagt fiber (1000 opp/ned) til WiFi/TV. Hytte på tomt er fullisolert med strøm, ikke vann/avløp. Brukes i dag som hobby/trimrom. Pga nevnte trær, bør begge vedboder sjekkes for løv etc på tak. Brostein belegning vest for hytte ble lagt for noen år siden, må påregnes vedlikehold for å holde ugress unna "fugene". Gangen innenfor inngangsdør er fra byggeår. Her er det for dårlig isolasjon i gulv, kan oppleves som kald ved mange minus grader. Tak over inngangsdør er montert på vegg og må ikke belastes med for mye snø. Master hovedstrøm bryter er montert i 2 etg i rom tilstødende sikringsskap. Alarm/brann system koblet til Verisure med 11 røyksensorer. Avfall i 3 dunker, papir, mat og rest. Plastavfall i egne sekker som hentes av kommune 1 gang/mnd. Et lite jordet nord/øst på tomt er brukt til hageavfall. Gir god jord ved bruk av fres, gitt god avling av potet/gulrot/jord til potteplanter. Rips/solber plante. Markise på hytte gjør en "jobb", men er sliten. Deler av levegg ved hytte er ikke i vater og trenger ettersyn.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Enebolig over 3 etasjer med kjeller. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i pusset murkonstruksjon. Yttervegger oppført som bindingsverk
kledd utvendig med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein og takpanner.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Byggegrunn, fundamenter og grunnmur: TG2 settes på grunn av riss og sprekker i grunnmuren samt alder og forventet tid for utskiftninger/utbedringer.
- Drenering: TG2 settes på grunnlag av delvis manglende knatteplast samt ikke tilfredstillende innfestning, alder og forventet
gjenværende levetid/tid for utbedring.
- Yttervegger og veggkonstruksjon: TG2 settes på grunn av skjevheter i veggkonstruksjonen, manglende lufting og enkelte kledningsbord med behov for utbedring/utskiftning.
- Vinduer og ytterdører: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på enkelte vinduer.
- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: TG2 settes på grunn av

manglende snøfangere.
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Renner, nedløp og beslag: TG2 settes på grunn av slitasje og malingsavflassing på enkelte renner og beslag.
- Innvendig Loft: TG2 settes på grunn av tegn på fuktskjolder, mulig råteskader og svertesopp samt alder og forventet tid for utskiftning/utbedring.
- Terrasser, balkonger, trapper o.l: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende rekkverkshøyde.
- Piper og ildsteder: TG2 settes på grunn av mindre riss/sprekker i pipen.
- Kjeller Veggenes og himlingens overflater: TG2 settes på grunn av riss/sprekker, slitasje og avflasset maling/puss.
- Kjeller Gulvets overflate: TG2 settes på grunn av større omgang knirk og ufagmessig belegg i bod:
- Kjeller Fuktmåling og ventilasjon: TG2 settes på grunn tegn på forhøyede fuktverdier i gulv og vegger i betong/mur.
- Bad Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av enkelte riss i flisfuger og svertesopp i dusjsonen.
- Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
- Vaskerom Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker og avflasset maling/puss.
- Andre rom: TG2 settes på grunn av slitasje utover normal bruksslitasje.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende alder på deler av anlegget.
- Ventilasjon: TG2 settes på grunn av naturlig ventilering av vaskerom og ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.
- Toalettrom: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
- Garasje – uthus: TG2 settes på grunn av slitasje og manglende vedlikehold.

Følgende bygningsdeler har fått TG3:
- Etasjeskillere: TG3 settes på grunn av skjevheter i etasjeskilleren. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
- Bad Overflate gulv: TG3 settes på grunn av behov for større utbedringer/utskiftninger. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
- Vaskerom Overflate gulv: TG3 settes som en helhetsvurdering av gulvet. Utbedringer må forventes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
- Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 settes på grunn av våtrom uten membran. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Fullstendig eierskifterapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV i kjellerstue.
- Frittstående kjøleskap kjøkken.
- Trykkluft/strøm-trommel i garasje.

Fryser i kjeller kan følge ved avtale med selger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med

mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Vedfyring, varmepumpe og øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om følgende strømforbruk:

2022: 11 135 kWt

2023: 13 439 kWt

Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 874,-pr. 2024

Det foreligger prognose på kommunale avgifter for inneværende år pålydende kr 20 874,-. Dette inkluderer renovasjon, feiegebyr, vann og avløp. I 2023 ble det fakturert kr 17 742,- i kommunale avgifter på eiendommen.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8 124,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 607,- pr mnd.
- Fiber fra Global Connect kr 948,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 3 885,- pr. 01.01.2024

Det er utskrevet kr 3 885,- i eiendomskatt på eiendommen for inneværende år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 963 703,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 3 662 070,- pr. 2022

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 31210

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber fra Global Connect med 1000GB hastighet.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 093 kvm (Eiertomt)
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Frittstående garasje og uthus. Inngangsparti med biloppstillingsplasser. Uteområde med plen og beplantning.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det ble utført radonmåling i 2022. Målingen viser at det er registrert 80 becquerel per kubikkmeter. Dette er under tiltaksgrensen på 100 becquerel.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et rolig og meget barnevennlig boligområde på Auli i Nes kommune. Boligen har umiddelbart tilgang til marka med store, helårs rekreasjonsarealer, tur- og sykkelstier, og det er badeplasser og lysløype like i nærheten. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud, i tillegg til idrettsanlegg og skøytebane.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Extra. Auli senter har et variert utvalg med matbutikk, post, apotek, frisør, pub/pizza/kebab og selvbetjent bensinstasjon. Sørumsand, Årnes, Fetsund, Lillestrøm, Jessheim og Strømmen med et rikt utvalg av servicetilbud ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Fra boligen er det ikke langt til Rånåsfoss familiebad, som på folkemunne blir kalt Bader'n. Bader'n er et utendørs badeanlegg som ligger i et hyggelig og idyllisk område ovenfor hovedkontoret til Akershus Energi. Her finner du eget barnebasseng, toalett og dusj. Glomma med Bingsfossen ligger også i

nærområdet og byr på gode fiskemuligheter. Rånåsfoss kraftstasjon er bygd i nyklassistisk stil og er et praktfullt syn, spesielt vår og høst når flommen går over demningen.

Mellom Rånåsfoss og Bingsfoss går en det en idyllisk natursti langs elven, som er ivaretatt av lokale ildsjeler. Her finner du tett urskog, og åpne områder med svaberg og sandstrender hvor man kan dyppe seg i elva. På veien ligger også en populær gapahuk med felles grill.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog, og det er bare 1.6 km til togstasjonen hvor du har avganger hver time. Toget tar deg til Lillestrøm på 24 min og Oslo på 36 min. Ved å benytte bil tar det ca. 4 min til Auli, 9 min til Lørenfallet, 11 min til Sørumsand, 15 min til Årnes og 25 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig oppført enebolig, dog foreligger det midlertidig brukstillatelse for tilbygg/nybygg. Boligen er oppført før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg/tilbygg datert 06.07.90. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Grunnmur pusset utvendig
- Rekkverk og terassegulv montert på terrassen.
- Terrenget planert med fall fra huset.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det er gjort følgende endringer av planløsning siden byggetegninger fra 06.07.90:
1. etasje:
Det er åpnet opp vegg mellom stue, opprinnelig soverom og kjøkken. Kjøkkenet er utvidet og omfatter nå også tidligere soverom.
Inngang til kjøkken fra entré/gang er stengt igjen.
2. etasje: Det som beskrives som disponibelt rom benyttes i dag som soverom.
Kjeller: Det som omtales som "Sov" er beskrevet som innredet rom av takstmann da det ikke oppfyller dagens krav til soverom.
Rommet i 2. etasje som i dag benyttes som hovedsoverom er godkjent som disponibelt rom, og er ikke tillatt benyttet som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger byggetegninger på uthuset datert 06.07.90, samt tegninger og ferdigattest på garasjen datert 14.09.82.

Vei, vann og avløp

Vann leveres av Årnes Vannverk SA. Priser hentet fra vannverkets nettside, som gjelder fra 1.7.2024-1.7.2025:
Grunngebyr for alle boenheter pr. år: 2 656,-
Gebyr pr person pr. år: 1 077,-

Gebyr pr. m3 renset vann etter måler: 29,70,-
Minstegebyr pr. boenhet: 4 812,-.
Alle priser er inkl. mva. (Minsteavgiften tilsvarer forbruket til 1-2 personer pr. år).

Det er offentlig avløp fra eiendommen.

Veien inn til eiendommen fra fylkesveg 173 er privat, og driftes og vedlikeholdes av naboene i fellesskap.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i henhold til kommuneplan i område regulert til boligbebyggelse - nåværende. Omkringliggende områder er regulert til boligbebyggelse - nåværende og LNRF-areal - nåværende.
Det er ingen reguleringsplan for området p.t. Det er heller ingen reguleringsplan under arbeid som berører eiendommen.
Benytt gjerne: https://kommunekart.com/klient/nesak/kartportal for å gjøre deg kjent med kart og gjeldende regulering. Konferer megler ved spørsmål.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/208/33:
02.07.2024 - Dokumentnr: 1647353 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

05.11.1953 - Dokumentnr: 3226 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3228 Gnr:208 Bnr:15

24.08.2007 - Dokumentnr: 672733 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 157407 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:208 Bnr:33

01.01.2024 - Dokumentnr: 278140 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:208 Bnr:33

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med 208/15 i Nes kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med

mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.
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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
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 skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 000,-
Gebyr utlegg faktura - takst kr. 650,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 592,-

Samlet skal selger betale kr. 119 442,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2025

Ansvarlig megler

Håvard A. Bjerke, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92463019

Megler

Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41841289

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Vedlegg

Leirdalstubben 6

Leirdalstubben 6

Skoler

Auli skole (1-7 kl.)	284 elever, 15 klasser	4 min 2.6 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.)	403 elever, 23 klasser	19 min 16.1 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl...	405 elever, 22 klasser	20 min 18.3 km
Hvam videregående skole	300 elever, 14 klasser	10 min 8.6 km
Sørumsand videregående skole	523 elever, 36 klasser	11 min 9.7 km

Sport

Rånåsfoss nærmiljøanlegg	5 min
Auli skole	4 min
Spenst Sørumsand	10 min
Trento Sørumsand	10 min

Offentlig transport

Simarud	Linje 453	4 min 0.3 km
Rånåsfoss stasjon	Linje R14	19 min 1.5 km
Oslo Gardermoen		28 min

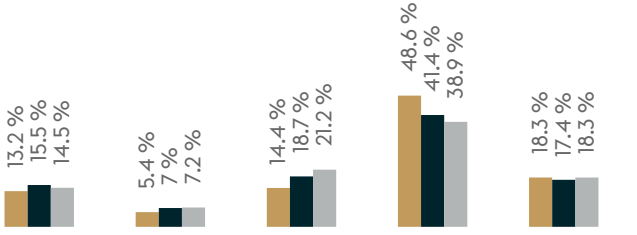
Barnehager

Auli barnehage (0-5 år)	60 barn	4 min 3.2 km
Korsdalen barnehage (0-5 år)	84 barn	5 min 3.3 km
Korsdalen bhg - Hagadalen (1-5...	34 barn	6 min 5.7 km

Dagligvare

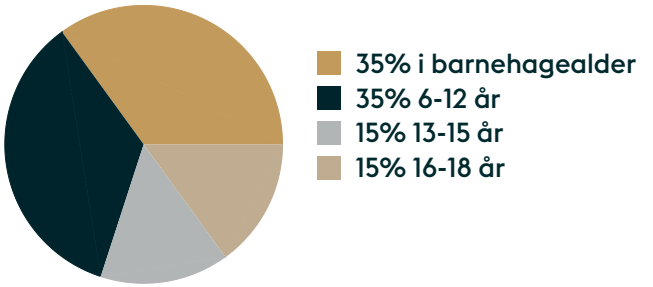
Coop Extra Auli Senter	4 min
Kiwi Auli	3 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Flakstad	258	113
Kommune: Nes	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



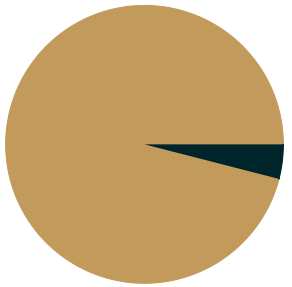
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Auli Senter	4 min
Kiwi Auli	3 min

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse



96% enebolig
4% annet



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Leirdalstubben 6
1929 Aulifeltet



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 22/05/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:208, Bnr: 33
Hjemmelshaver:	Gunnar Solli
Tomt:	1094 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1953
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3

OM TOMTEN:
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Frittstående garasje og utehus. Inngangsparti med biloppstillingsplasser. Uteområde med plen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 3 etasjer med kjeller. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i pusset murkonstruksjon. Yttervegger oppført som bindingsverk kledd utvendig med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein og takpanner.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med varierende vedlikehold/oppgraderinger, dog i normal stand, alder tatt i betraktning. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.

Det ble ikke registrert eller avdekket skader med behov for bygningsmessige strakstiltak. Det gjøres dog oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid, slik at utskiftninger/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Kombinasjon av tregulv, laminat, belegg og parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Kombinasjon av panel, malte slette flater og tapet i øvrige rom.
Tak: Kombinasjon av panel og tak-ess plater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Av vesentlige endringer informerer selger om tilbygg antatt bygd tidlig 1990 (vinduer produsert i 1988). Se selger egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	60				47	13
1.Etasje	79			16	79	
2.Etasje	64				64	
SUM BYGNING	203			16	190	13
SUM BRA	203					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		35				
Garasje - Bod		9				
Utehus		24				
SUM BYGNING		68				
SUM BRA	68					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:
Kjeller: Kjellerstue. Deler av Gang, Wc, Vaskerom, Bod, Innredet rom og Kjølerom
1.Etasje: Entré, Gang, Kjøkken, Spisestue, Stue
2.Etasje: Gang, Bad, 4 Soverom

BRA-e:
Garasje og Utehus

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

For at BRA-i skal anses som måleverdig må man ha en takhøyde på minimum 190cm. Takhøyden i boligens eldre del er målt fra ca 185cm-195cm. Det er på grunnlag av dette gjort en skjønnsmessig vurdering av kjellerens interne areal. Arealmålingen har tatt utgangspunkt i kjellerstue + 50% av arealet i øvrige rom i kjelleren.

Gulvareal i kjelleretasjen uavhengig av takhøyde tilsvarer 86m2.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad, kjellerstue og innredet rom. Peis i kjellerstue. Luft til luft varmepumpe i trapp til kjellerstue.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

22/05/2025

Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Selve fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres stedvise riss og sprekker i grunnmuren samt malingsavflassing/avskallet puss. Det antas at dette kommer av bevegelser i konstruksjonen over tid samt etterslep på vedlikehold. Enkelte utbedringer/tiltak bør forventes i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss og sprekker i grunnmuren samt alder og forventet tid for utskiftninger/utbedringer.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje der flere faktorer påvirker den forventede levetiden.

Det registreres kun delvis synlig knatteplast rundt boligen samt manglende topplist.

Se punkt 9.1.3 for fuktmåling i kjeller.

Merknader: TG2 settes på grunnlag av delvis manglende knatteplast samt ikke tilfredstillende innfestning, alder og forventet gjenværende levetid/tid for utbedring.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Det registreres skjevheter/vridninger i veggkonstruksjonen i eldste del. Det antas at dette kommer av byggemetode på oppføringstidspunktet og bevegelser over tid. Det antas at det ikke er behov for strakstiltak, men en anbefaling å følge med på over tid. Selve veggkonstruksjonen ble kun visuelt undersøkt da det er en lukket konstruksjon. For ytterligere inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det registreres manglende lufting bak kledningen noe som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det bør etableres lufting slik at vann kan dreneres og kledning tørke opp.

Det registreres enkelte kledningsbord med sprekker, småskader og etterslep på vedlikehold der utbedringer/utskiftninger bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av skjevheter i veggkonstruksjonen, manglende lufting og enkelte kledningsbord med behov for utbedring/utskiftning.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

2-lags vinduer produsert i 1982, 1987, 1988, 2005 og 2012. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand uten nevneverdig slitasje eller avvik, alder tatt i betraktning.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på enkelte vinduer.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Det er ikke etablert snøfangere på taket. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende snøfangere.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan og innvendig fra loftsluke. Det registreres stedvise fuktskjolder og svertesopp på loft og rundt beslag, ikke tilkomst for fuktmåling på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader: TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, beslag og nedløp fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres enkelte beslag og renner med slitasje og malingsavflassing der mindre utbedringer bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje og malingsavflassing på enkelte renner og beslag.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loft med tilgang fra luke i gang i 2.etasje. Loft kun visuelt undersøkt fra loftsluke grunnet manglende gulv/tilkomst. Det registreres stedvise fuktskjolder, tegn til mindre råteskader og svertesopp i undertaket. Ytterligere undersøkelser og utbedringer bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av tegn på fuktskjolder, mulig råteskader og svertesopp samt alder og forventet tid for utskiftning/utbedring.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Sørvestvendt terrasse på ca 16m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand. Periodisk vedlikehold må forventes.

Rekkverkshøyden er målt til ca 80cm og tilfredsstiller ikke dagens minimumskrav til rekkverkshøyde på 100cm.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende rekkverkshøyde.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Peisinnsats i kjellerstue fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres dog stedvis riss og mindre sprekker der mindre utbedringer bør forventes.

Tilsyn fra brannvesen utført i 2022.

Merknader: TG2 settes på grunn av mindre riss/sprekker i pipen.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Det ble målt avvik i etasjeskilleren over 30mm over en lengde på 2m og et total avvik i rommet på ca 50mm, noe som isolert sett gir TG3 iht. NS3600. Målingen ble utført i entré, stue og soverom.

Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men dersom boligen skal renoveres bør tiltak vurderes.

Merknader: TG3 settes på grunn av skjevheter i etasjeskilleren.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Vegger mot terreng i pusset og malt murkonstruksjon samt utforet kledd med panel og malte plater. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres dog noe riss og mindre sprekker og slitasje på grunn av manglende vedlikehold/alder og stedvis avflasset puss trolig fra fuktighet i konstruksjonen.

Se punkt 9.1.3 for fuktmålinger.
Se punkt 12 for andre rom.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss/sprekker, slitasje og avflasset maling/puss

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det kunne ikke påvises større avvik eller svekkelser med den synlige delen av gulvet på befaringsdagen. Det registreres dog knirk i flere gulv. Bod med løst ufagmessig belegg.

Se punkt 8 for planavvik og punkt 10.3.2 for gulv på vaskerom.

Merknader: TG2 settes på grunn av større omgang knirk og ufagmessig belegg i bod.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt. Det er funnet tegn til forhøyede fuktverdier i murkonstruksjonen, både i vegger og gulv. Det antas at fuktverdiene i yttervegg kan ha en sammenheng med alder på utvendig drenering samt normal byggeskikk av gulv mot grunn på oppføringstidspunket da det ikke var normalt med fuktsperre mot grunn. Det anbefales å la grunnmuren stå fritt og ha varme og god ventilering i rommene.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk i vegg mot terreng. Det ble ikke påvist nevneverdige avvik av fuktverdier i treverk på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn tegn på forhøyede fuktverdier i gulv og vegger i betong/mur.

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og tak-ess i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det registreres mindre riss i enkelte flisfuger. Det antas at riss kommer av bevegelser over tid og at det ikke er behov for bygningsmessig strakstiltak. Det registreres også et større omfang svertesopp i fuger/silikon som anbefales fjernet.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører og gulvstående toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av enkelte riss i flisfuger og svertesopp i dusjsonen.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår med høy slitasje. Det registreres stedvis bom/hulrom under fliser samt flere sprukne flis som anbefales skiftet. Det registreres totalt fall på gulv til sluk på ca 5-10mm. For lite fall på gulv kan føre til vannansamlinger utenfor dusjsonen samt treg avrenning ned til sluk og mulig behov for å hjelpe vann til sluk. Ved eventuelle lekkasjer fra øvrige vanninstallasjoner vil det kunne være fare for at vannet vil renne ut av våtrommet i stedet for til sluket.

Som helhetsvurdering av gulvet anbefales det å gjøre større utskiftinger/utbedringer.

Merknader: TG3 settes på grunn av behov for større utbedringer/utskiftninger.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk grunnet manglende tilkomst på aktuelle steder for hullborring på befaringsdagen.

Våtrommet har passert 30år og totalrenovering bør forventes i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

www.bmtf.no

10.2 Vaskerom

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger i pusset murkonstruksjon og malte slette flater. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det registreres stedvis avflasset puss og maling samt enkelte riss og mindre sprekker. Overflatene fremstår funksjonelt for dagens bruk, men må påregnes utbedret ved økt belastning av rommet.

Innredning består av benk, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker og avflasset maling/puss.

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Malt betonggulv, tilfredsstillende fall mot sluk. Det registreres et større omfang av sprekker, malingsavflassing, løsnet betong og generell høy slitasje på gulvet. Utbedringer av gulvet må forventes.

Merknader: TG3 settes som en helhetsvurdering av gulvet. Utbedringer må forventes.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Rommet har ingen tettesjikt/membran. Det er ikke benyttet rør eller slukmansjetter og rommet kan ikke forventes å være tett. Det må etableres membran for at rommet skal tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Merknader: TG3 settes på grunn av våtrom uten membran.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

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.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Nisje til kjøl og frys. Integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Det er ikke etablert lekkasjestopper. Dette er ikke et krav til dagens kjøkken, men anbefales montert.

Eget kjølerom i kjelleren fremstår i funksjonell stand på befaringsdagen.

Merknader:

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår for det meste med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Det registreres dog noe slitasje utover normal bruksslitasje som følge av alder og mangel på vedlikehold der utskiftninger må forventes. Enkelte hakk, riss og merker forekommer. Det registreres betydelig knirk i gulv. Store skjevheter i innvendige himlinger.

Innvendige dører med behov for justering.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje utover normal bruksslitasje.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler i anlegget selv om det ikke er funnet avvik på befaringsdagen.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av rørarbeid.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende alder på deler av anlegget.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2023 (Produksjonsår)

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder skiftet i 2024 på ca 200 liter plassert på vaskerom fremstår i normal stand.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe plassert i trapp til kjellerstue fremstår i normal stand.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Naturlig avtrekk på vaskerom. Resten av boligen baserer seg på naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte veggventiler.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med utluft på vaskerom. Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning i oppholdsrom.

Merknader: TG2 settes på grunn av naturlig ventilering av vaskerom og ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

TG 2 13.6 Toalettrom

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Eget toalettrom med gulvstående toalett og servant. Rommet fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Det er ikke etablert lekkasjestopper. Dette er ikke et krav til dagens løsning, men anbefales montert.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Garasje på ca 35m2 med vippeport og ekstern bod på ca 9m2. Innredet utehus på ca 24m2. Både garasje og utehus fremstår i enkel stand og med slitasje grunnet alder og etterslep på vedlikehold. Det antas at det ikke er behov for noen bygningsmessige strakstiltak, men enkelte utbedringer/utskiftninger bør forventes i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje og manglende vedlikehold.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 2.etasje. Ikke funnet nevneverdige avvik på befaringsdagen.

Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget. Øvrig historikk er ukjent.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderinger blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å utføre en utvidet elkontroll.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det registreres manglende håndløpere i innvendige trapper. Dette må utbedres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Det er mottatt siste godkjente tegninger fra kommunen. Romhøyden i kjeller er tegnet inn som 230cm, men er på befaringsdagen målt fra ca 185-195cm i eldre del av boligen noe som ikke tilfredsstiller krav til måleverdig areal (190cm) eller til takhøyde i oppholdsrom (200cm). Det anbefales å undersøke med kommunen om behov for tiltak/søknader for at boligen blir godkjent for dagens bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av loft/undertak ettersom det ikke var mulig tilkomst på befaringsdagen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 settes på grunn av riss og sprekker i grunnmuren samt alder og forventet tid for utskiftninger/utbedringer.
1.3	Drenering
	TG2 settes på grunnlag av delvis manglende knatteplast samt ikke tilfredstillende innfestning, alder og forventet gjenværende levetid/tid for utbedring.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 settes på grunn av skjevheter i veggkonstruksjonen, manglende lufting og enkelte kledningsbord med behov for utbedring/utskiftning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på enkelte vinduer.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på grunn av manglende snøfangere.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser samt alder og forventet gjenværende levetid.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 settes på grunn av slitasje og malingsavflassing på enkelte renner og beslag.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 settes på grunn av tegn på fuktskjolder, mulig råteskader og svertesopp samt alder og forventet tid for utskiftning/utbedring.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende rekkverkshøyde.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 settes på grunn av mindre riss/sprekker i pipen.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 settes på grunn av riss/sprekker, slitasje og avflasset maling/puss
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 settes på grunn av større omgang knirk og ufagmessig belegg i bod.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 settes på grunn tegn på forhøyede fuktverdier i gulv og vegger i betong/mur.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av enkelte riss i flisfuger og svertesopp i dusjsonen.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
10.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker og avflasset maling/puss.

©mstr.no

www.bmtf.no

12.1	Andre rom
	TG2 settes på grunn av slitasje utover normal bruksslitasje.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende alder på deler av anlegget.
13.5	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av naturlig ventilering av vaskerom og ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.
13.6	Toalettrom
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 settes på grunn av slitasje og manglende vedlikehold.

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
8.1	Etasjeskillere
	TG3 settes på grunn av skjevheter i etasjeskilleren.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 settes på grunn av behov for større utbedringer/utskiftninger.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG3 settes som en helhetsvurdering av gulvet. Utbedringer må forventes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes på grunn av våtrom uten membran.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Oppdragsnr.
60-0231/24

Selger 1 navn
Gunnar Solli

Gateadresse
Leirdalstubben 6

Poststed
AULI

Postnr
1929

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 23
Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Storebrand
Polise/avtalenr.: 31210

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 60-0231/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: 2024. Byttet varmtvannsbereder, hovedkran, deler av hovedledning, trykkregulator. Montert vannmåler.
Arbeid utført av: Nes Rørleggerbedrift AS
Filer: 210224 NES RØRLEGGERBEDRIFT AS.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Se vedlegg
Arbeid utført av: Nes Rørleggerbedrift AS
Filer: 210224 NES RØRLEGGERBEDRIFT AS.pdf

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Tak hovedhus inspisert regelmessig fra loft siden 2003. I 2009 ble det oppdaget svetting fra feste skruer takplate. Tak ble heirenovert i 2010.

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Se iht. Elerskifterapport.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sør side av hus /terr har i perioder hatt maur, dette er et lite problem når det regelmessig behandles med maur middel. Det samme gjelder brostein belegning ved parkering.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av fagkjært og ufagkjært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Større oppgaver utført av fagkjært. Mindre oppgaver som lamper, stikk kontakter utført med egeninnsats i samråd med fagkjært.
Arbeid utført av: Årnes Elektro AS
Filer: Elektriker kjøkken.pdf, Elektriker vaskerom.pdf

Document reference: 60-0231/24

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

Beskrivelse: Kontrollert av firma et par ganger.

Filer
Samsvar Årnes Elektro AS.pdf
Sjekkliste elektriker 2012.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec lader montert på uthus/hytte

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: I forbindelse med tak renovering og nye pipehatter i 2010.

Arbeid utført av: Jan Aleksandersen Nes Kobber- og blikkenslagerverksted

Filer
Takrenovering.pdf

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

Beskrivelse: Radonmåler ble brukt i kjeller, normale verdier.

21.1 Radonmåling

År: 2022

Verdi: 80

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rom i 2. etg er delen av påbygg i 3 etasjer fra ca 1992. Rommet er åpenbart bygd som soverom og har blitt brukt som det. Men i kommunens dok er det ikke definert som soverom.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 60-0231/24

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

Beskrivelse: Avløp, kloakk. Pålegg for noen år siden fra kommune om lukket system. Alternativ var biovac, men ble inngått avtale med nabokommune om tilkobling. Avløp er tilkoblet lukket system som er administrert av kommunen med vanlige faste avgifter. Veien, på ca 110 m i boligområdet, er vedlikeholdt og snøbrøytet av beboere (9). For øyeblikket ligger ansvaret hos en nabo nede i veien. Selv hatt ansvaret i over 10 år.

Document reference: 60-0231/24

Tilleggskommentar

Trapp til hytte mangler isolasjon mot bakke, påvirkes av telehiv ved lite snø og kulde, ingen store konsekvenser. Sykkelbod er påbygg garasje. Fundamentet er lecablokker som også kan påvirkes av samme grunn. Hovedpilar er gravd opp, isolert, pukket, slik at dør fungerer fint uavhengig av vær/temp. Varmepumpe (service 2024) avgir en del defrost vann på kalde dager, brukt snømåke under for lettere å flytte isen vekk. Styres via app/sensor pr i dag (Sensibo). Trær på tomten. To store bjørker og en stor lønn. Være påpasselig med rens av takrenner på høst og vår for å sikre at vann går dit det skal. Terrasse. Gulv (nytt ca 2020) ligger på duk over betong som"lemmer", kan flyttes/løftes opp. Løv kan også samles her, anbefales ettersyn/fjerne løv etc hver vår. Markise styres med fjernkontroll. Utekran. Må stenges og dreneres (system for dette i vaskerom) før kulda setter inn. Garasjeport er av god gammel årgang. Anbefales å ettertrekke alle bolter og smøre alle bevegelige deler 2 ganger i året. To kummer på sørsiden av hus. Dette er rester av vanlige septiktank. Avløp går rett igjennom, brukes som inspeksjon/stakeluke. Loft har ingen trapp, men en inspeksjons luke, kan gå opp med feks gardintrapp. Kjølerom, gulv varme i kjellerstue og tilstøtende rom (kontor) testet regelmessig og fungerer fint. På østvegg er det parabol og RiksTV antenne, ikke i bruk. Vindskie østvegg, viser et hull, men ble ikke fjernet ved takrenovering, grunnet mange år som rede for fugl. Benytter innlagt fiber (1000 opp/ned) til WiFi/TV. Hytte på tomt er fullisolert med strøm, ikke vann/avløp. Brukes i dag som hobby/trimrom. Pga nevnte trær, bør begge vedboder sjekkes for løv etc på tak. Brostein belegning vest for hytte ble lagt for noen år siden, må påregnes vedlikehold for å holde ugress unna "fugene". Gangen innenfor inngangsdør er fra byggeår. Her er det for dårlig isolasjon i gulv, kan oppleves som kald ved mange minus grader. Tak over inngangsdør er montert på vegg og må ikke belastes med for mye snø. Master hovedstrøm bryter er montert i 2 etg i rom tilstødende sikringsskap. Alarm/brann system koblet til Verisure med 11 røyksensorer. Avfall i 3 dunker, papir, mat og rest. Plastavfall i egne sekker som hentes av kommune 1 gang/mnd. Et lite jordet nord/øst på tomt er brukt til hageavfall. Gir god jord ved bruk av fres, gitt god avling av potet/gulrot/jord til potteplanter. Rips/solberg plante. Markise på hytte gjør en "jobb", men er sliten. Deler av levegg ved hytte er ikke i vater og trenger ettersyn.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

Document reference: 60-0231/24

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 60-0231/24

E-Signing validated

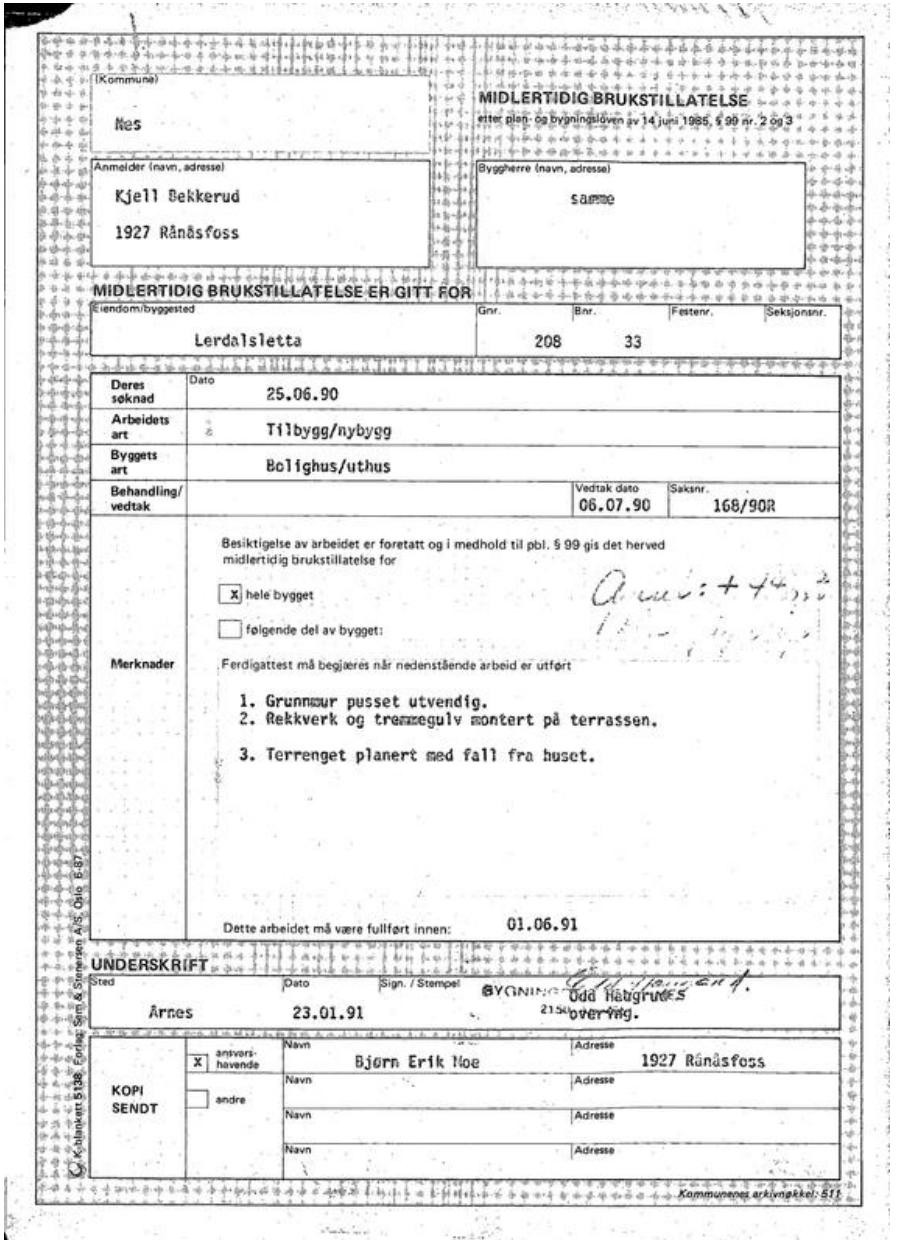
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Solli	32a582794f3e52357e3e4 0c904cf6b546f7e9177	23.05.2025 01:30:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 60-0231/24

- 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

Midlertidig brukstillatelse og byggemeldte tegninger



Kommune: Nes

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

Anmelder (navn, adresse): Kjell Bekkerud
1927 Rånåsfoss

Byggherre (navn, adresse): samme

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lerdalsletta	208	33		

Deres søknad dato	25.06.90
Arbeidets art	Tilbygg/nybygg
Byggets art	Bolighus/uthus
Behandling/vedtak	Vedtak dato: 06.07.90 — Saksnr.: 168/90R

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget — Areal: +44 m²

[ ] følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Grunnmur pusset utvendig.
2. Rekkverk og trennegulv montert på terrassen.
3. Terrenget planert med fall fra huset.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.06.91

UNDERSKRIFT

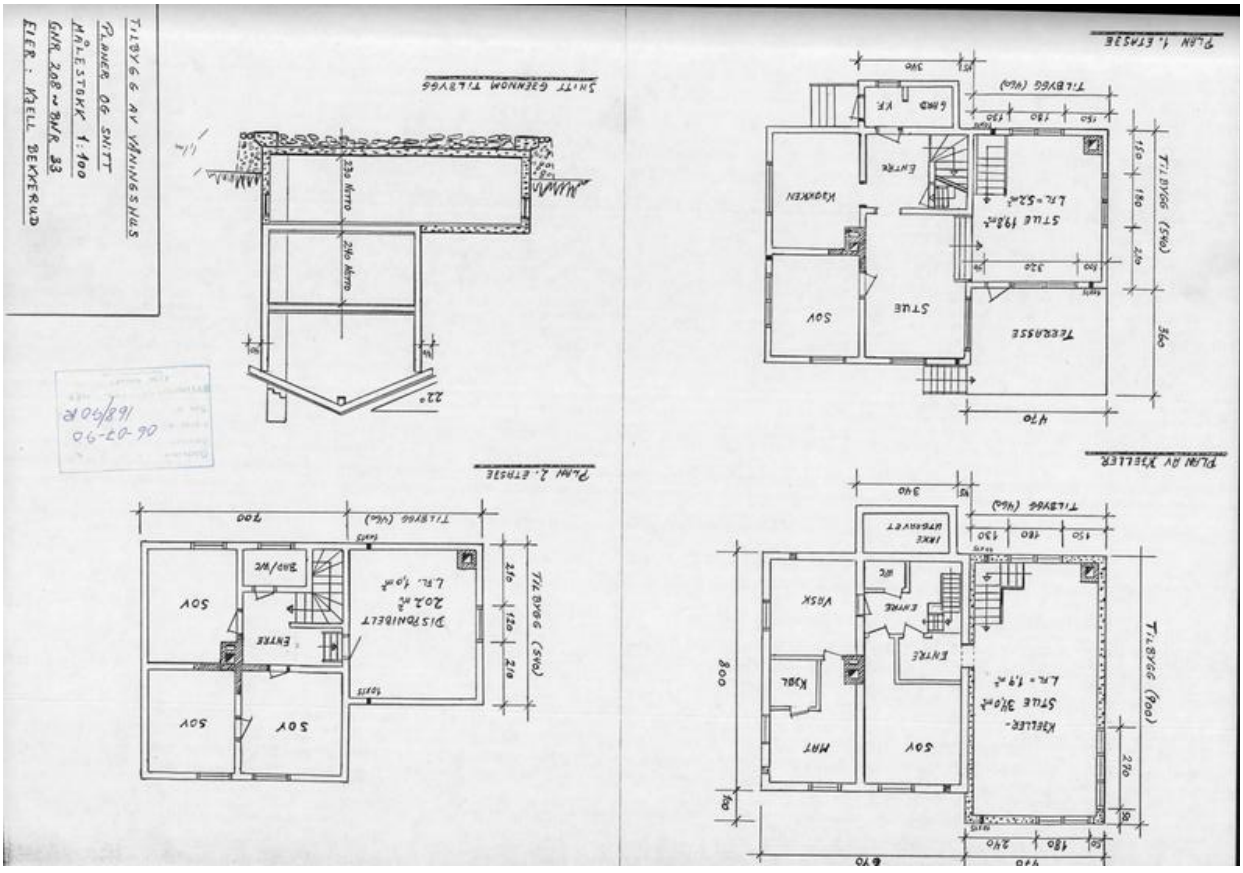
Sted	Dato	Sign. / Stempel
Årnes	23.01.91	BYGNINGSKONTROLLEN Odd Haugrud 2150 overing.

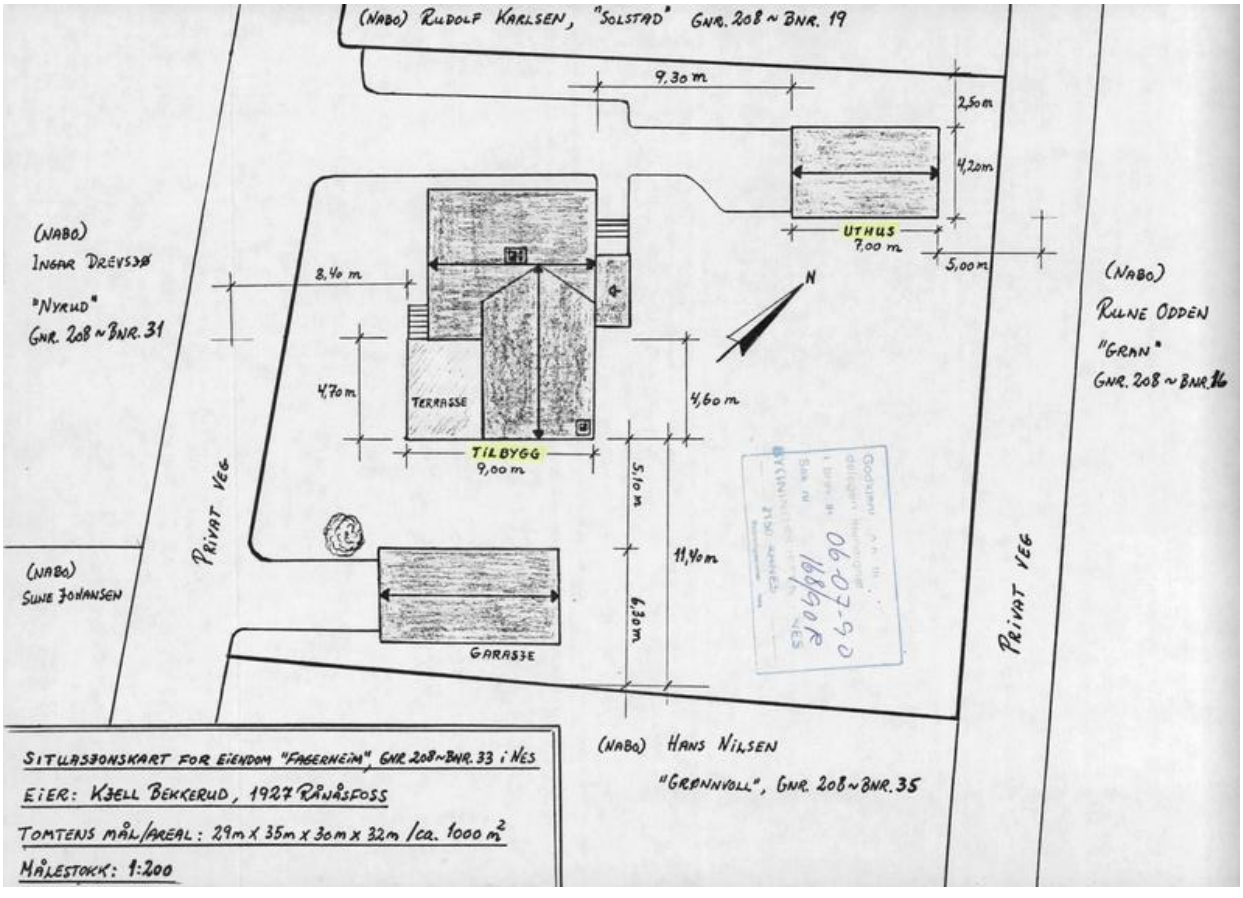
KOPI SENDT

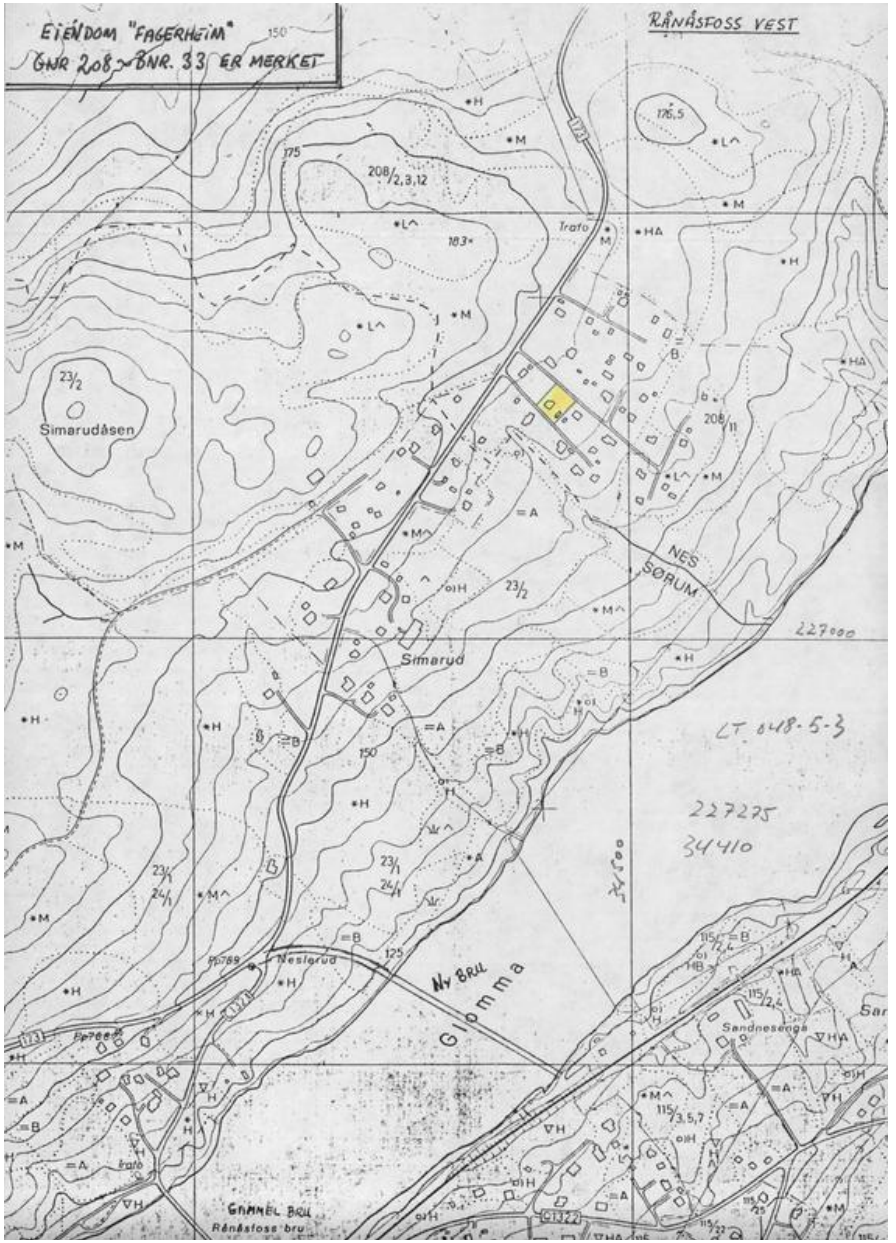
	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Bjørn Erik Noe	1927 Rånåsfoss
[ ] andre		

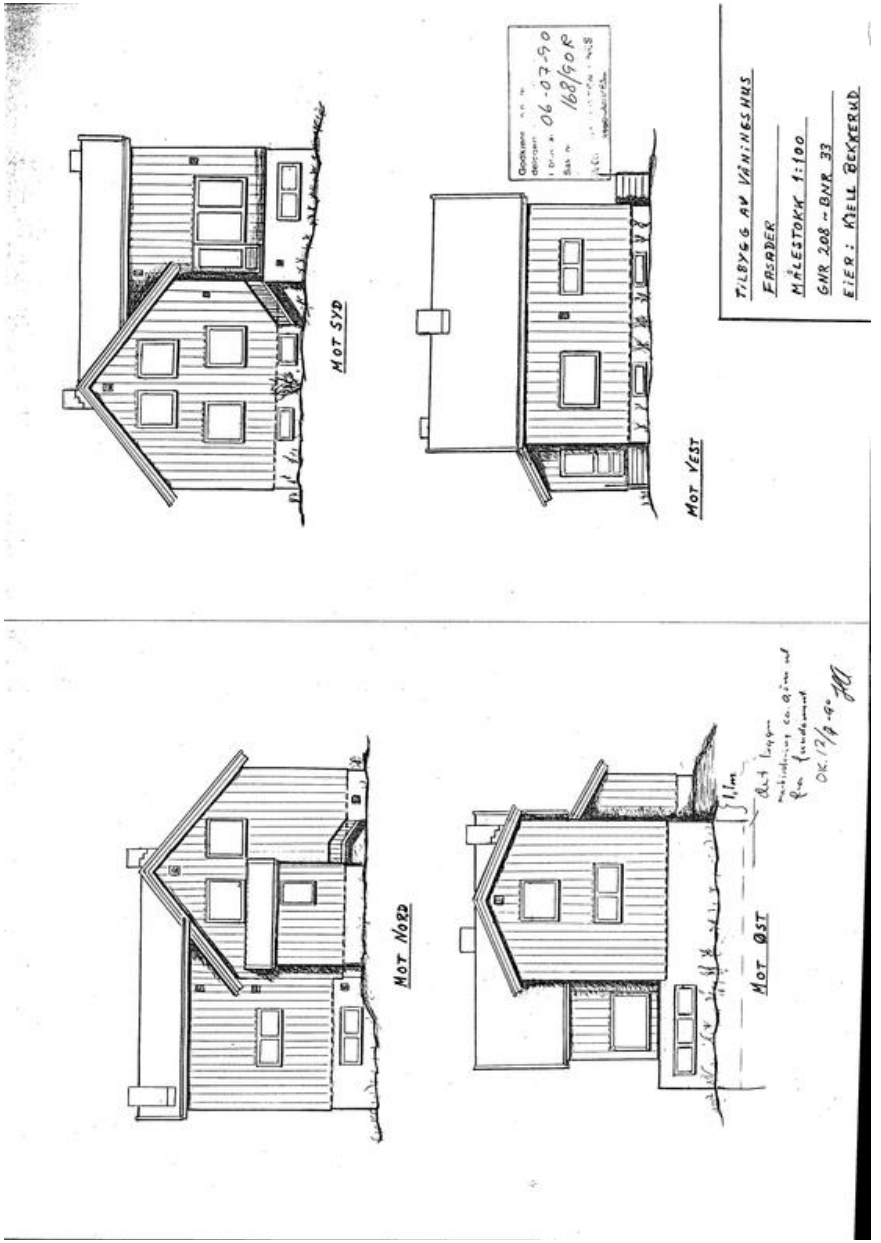
Kommunenes arkivnøkkel: 511

© Kollanikett 5138. Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo 6-87


TILBYG & AV VÅNINGSHUS
PLANER OG SNITT
MÅLESTOKK 1:100
GNR. 208 ~ BNR. 33
EIER: KJELL BEKKERUD
SNITT GJENNOM TILBYGG
PLAN 2. ETASJE
PLAN 1. ETASJE
PLAN AV KJELLER
STUE
SOV
KJØKKEN
TERRASSE
BAD/WC
ENTRE
VASK
MAT
KJØL
TILBYGG (VLG)
TILBYGG (SVG)

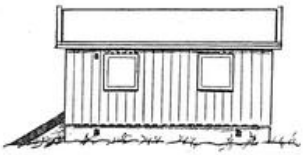

(NABO) RUDOLF KARLSEN, "SOLSTAD" GNR. 208 ~ BNR. 19
9.30 m
2,50m
4,20m
UTHUS
7,00 m
5,00m
(NABO)
INGAR DREVSØ
"NYRUD"
GNR. 208 ~ BNR. 31
8,40 m
N
4,70m
TERRASSE
4,60 m
TILBYGG
9,00 m
5,10 m
11,40m
4,30m
GARASJE
PRIVAT VEG
(NABO)
SUNE JOHANSEN
(NABO)
RUNE ODDEN
"GRAN"
GNR. 208 ~ BNR. 16
SITUASJONSKART FOR EIENDOM "FAGERHEIM", GNR. 208 ~ BNR. 33 i NES
EIER: KJELL BEKKERUD, 1927 RÅNÅSFOSS
TOMTENS MÅL/AREAL: 29m x 35m x 30m x 32m /ca. 1000 m²
MÅLESTOKK: 1:200
(NABO) HANS NILSEN
"GRØNNVOLL", GNR. 208 ~ BNR. 35


EIENDOM "FAGERHEIM"
GNR 208 - BNR. 33 ER MERKET
RÅNÅSFOSS VEST
Simarudåsen
Simarud
NES SØRUM
Nesterud
NY BRU
Glomma
GAMMEL BRU
Rånåsfoss bru
Sandnesenga
LT 648-5-3
227275
34410


MOT SYD
MOT VEST
MOT NORD
MOT ØST
TILBYG AV VÅNINGSHUS
FASADER
MÅLESTOKK 1:100
GNR 208 - BNR 33
EIER: KJELL BEKKERUD
06-07-90
168/90R
OK 12/9-90



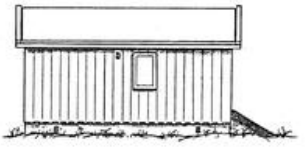
MOT NORD



MOT ØST

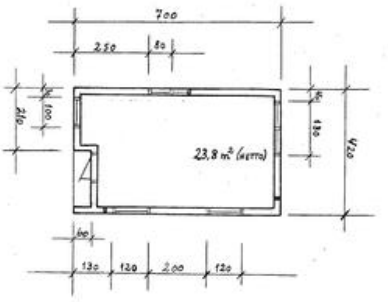


MOT SYD

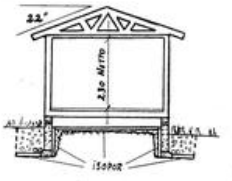


MOT VEST

UTHUS PÅ LECA-MUR
FASADER
MÅLESTOKK 1:100
GNR 208 ~ BNR 33
EIER : KJELL BEKKERUD



PLAN



SNITT

Godkjent
dato 06-07-90
Sak nr 168/90 K
3150 ANNEB

UTHUS PÅ LECA-MUR
PLAN OG SNITT
MÅLESTOKK 1:100
GNR 208 ~ BNR 33
EIER : KJELL BEKKERUD

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Fagerheim		Gnr. 208 Bnr. 33		
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Garasje	24.08.82	14.09.82	411/82R

Byggherre	Adresse	Tlf.
Kjell Bekkerud	Lerdalssletta, 1927 Rånåsfoss	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Bjørn Moe	" "	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

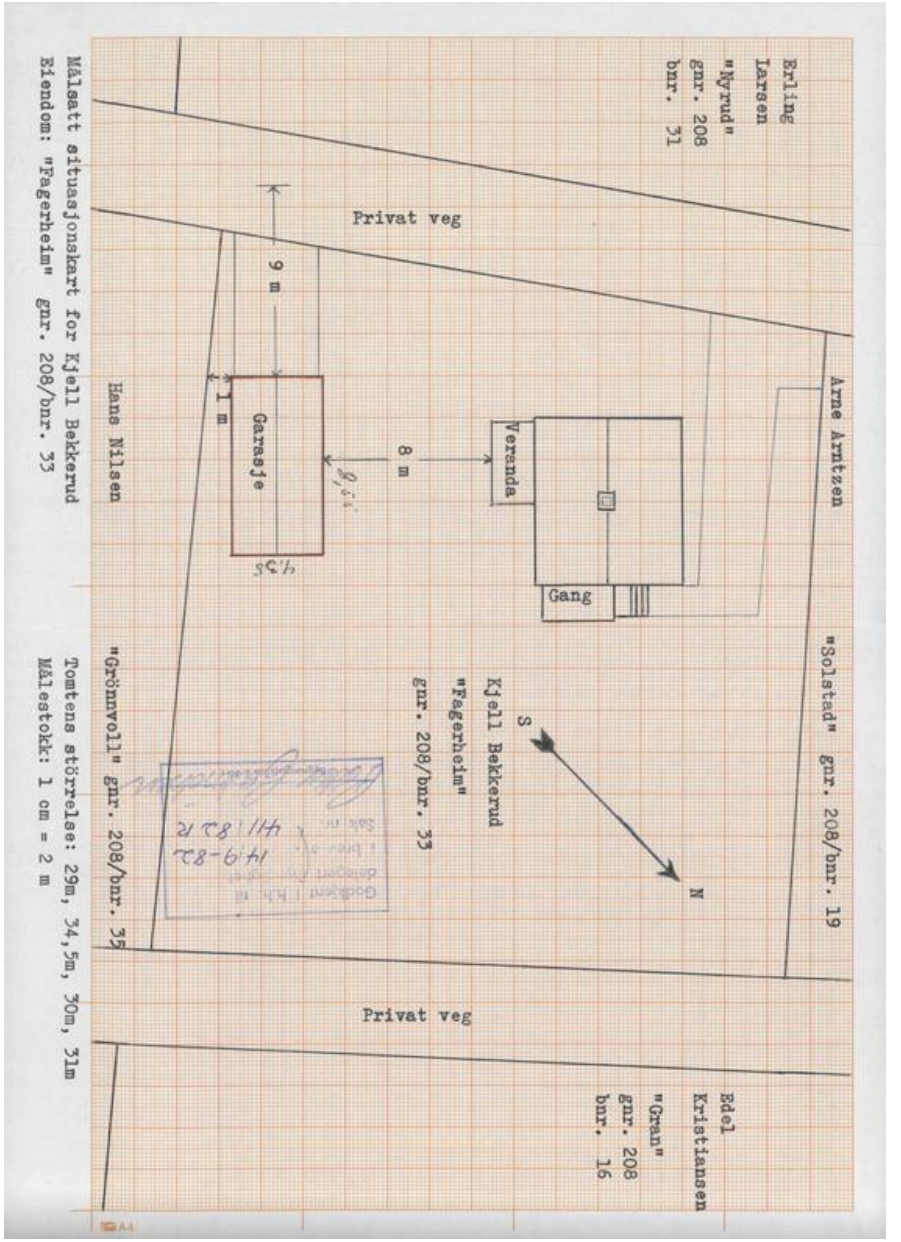
Ev, merknader:

Sted og dato		Stempel	
Årnes	22.10.82	BYGNINGSSJEFEN I ÅRNES 2150 ÅRNES Odd Haugrud Odd Haugrud	Underskrift

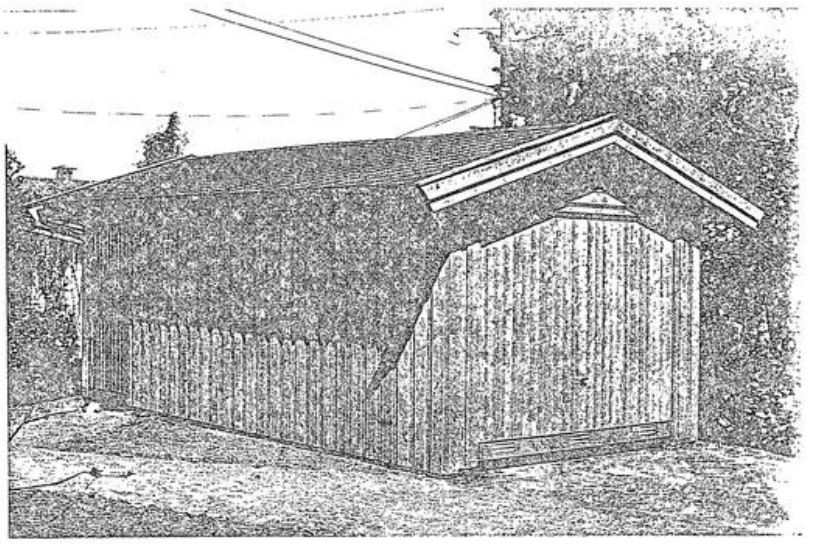
Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☑ Ansvarshavende ☐ Byggetilsynsmyndighet ☐

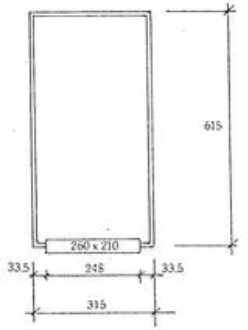
Nr 2129 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 12 - 79


Erling
Larsen
"Kyrud"
gnr. 208
bnr. 31
Arne Arntzen
"Solsted" gnr. 208/bnr. 19
Privat veg
9 m
1 m
Garasje
Veranda
8 m
Gang
S
N
Kjell Bekkerud
"Fagerheim"
gnr. 208/bnr. 33
Edel
Kristiansen
"Gran"
gnr. 208
bnr. 16
Hans Nilsen
"Grönnvoll" gnr. 208/bnr. 35
Privat veg
Målestokk: 1 cm = 2 m
Tomtens størrelse: 29m, 34,5m, 30m, 31m
Målsatt situasjonskart for Kjell Bekkerud
Eiendom: "Fagerheim" gnr. 208/bnr. 33


Simarudåsen
Simarud
NES
SØRUM
Neslerud
Glomma
Sandnesenga
Rånåsfoss bru



Type M 36, enkel



Leveres i følgende størrelser:

BREDDE / LENGDE	3.15	4.35	4.95	5.55	6.15
5.55					
6.15					
6.75					
7.35					
7.95					
8.55		X			

Varefakta

Bindingsverk:	36 x 73 mm stender
Kledning:	123 mm tømmermannskledning
Bunnsvill:	63 x 75 mm trykkimpregnert
Takstoler:	Godkjent av takstolkontrollen
Taklemmer:	21 mm rupanel i ferdige lemmer
Vippeport:	12 x 95 mm rustikkpanel

Rett til konstruksjonsendringer forbeholdes.

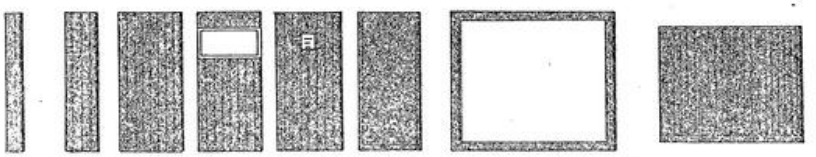
LEVERANSENS OMFANG

HT-garasje leveres i prefabrikerte elementer oppbygget etter standard moduler. Garasjen leveres som enkel- og dobbelgarasje med bredde 3.15, 4.35, 4.95, 5.55 og 6.15 m og lengde fra 5.55 m og oppover med sprang på 0.3 m.
Rekkegarasjer tilpasses byggherrens behov når det gjelder størrelse og utforming.

I våre standardgarasjer inngår følgende:
- prefabrikerte veggelementer ferdig panelt
- trykkimpregnert bunnsvill
- vindskier og dekkbord ferdig kappet
- tak i ferdige lemmer
- ett lag A-papp (grå)
- vippeport med stående panel, sparkeplate og solide beslag
- prefabrikerte takstoler som er godkjent av takststolkontrollen
- ventiler innsatt ifølge bygningslovens påbud.
- forboret hull for portbeslag i portblad og karm.

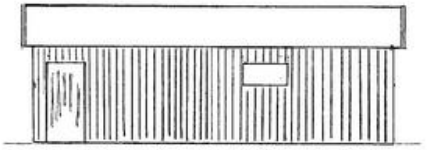
Videre kan vi levere følgende tilleggsutstyr:
- dør ferdig innsatt
- vindu ferdig innsatt
- farget takpapp
- shingel
- takstein
- takrenner
- brannkledning
- forhudningspapp
- trykkimpregnert panel
- automatisk portåpner
- vindu med småruter og skodder
- teakport
- leddheisport

Vår leveranse omfatter ikke:
- grunnarbeide
- elektriske installasjoner



Garasje
Kjell Bekkerud
Lerdalssletta
1927 Rånåsfoss

Godkjent i h. til
delegert nyttelsesvedtak
i brev av 1419-82
Sak nr. 411182 R.



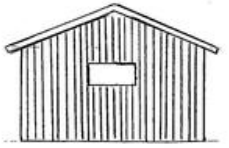
FASADE NORD-VEST



FASADE SYD-VEST

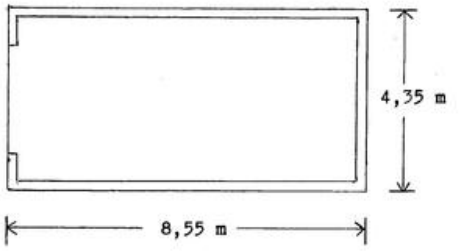


FASADE SYD-ÖST

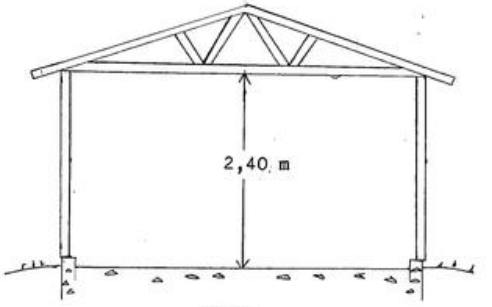


FASADE NORD-ÖST

Garasje
Kjell Bekkerud
Lerdalssletta, 1927 Rånåsfoss



PLAN



SNITT

Kart, regulering og matrikkel

Nes kommune

Grunnkart

Eiendom: 208/33
Adresse: Leirdalstubben 6
Dato: 28.06.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 28.06.2024

Ortofotorapport for eiendom 3228 - 208/33//

Beste



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.










2017
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

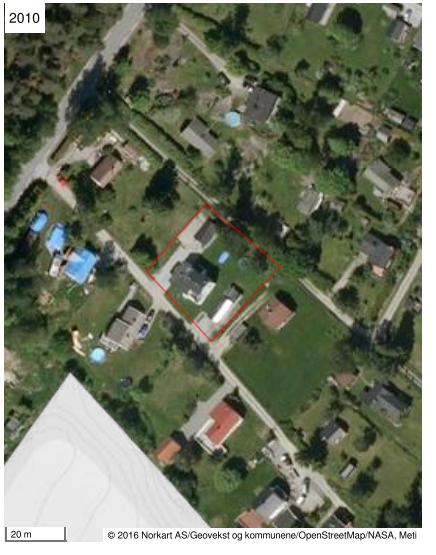

2016
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2013
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2010
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2008
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2007
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2005
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1974
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1973
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2002
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1986
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

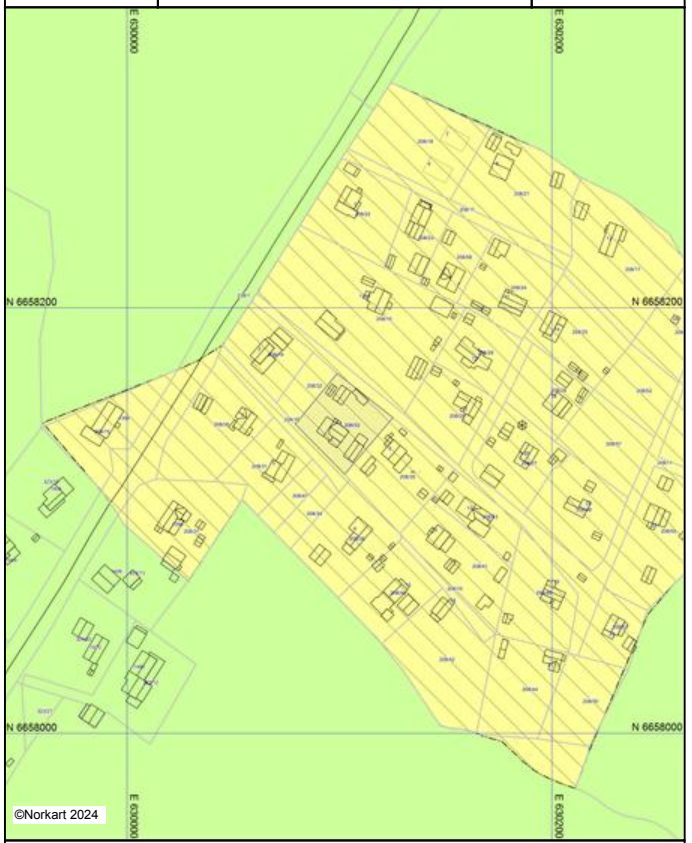
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 208/33
Adresse: Leirdalstubben 6
Dato: 28.06.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Gjennomføringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Abc Kommune(del)plan - påskrift

Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 208/33
Adresse: Leirdalstubben 6
Dato: 28.06.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Nes kommune

Ledningskart

Eiendom: 208/33
Adresse: Leirdalstubben 6
Dato: 28.06.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

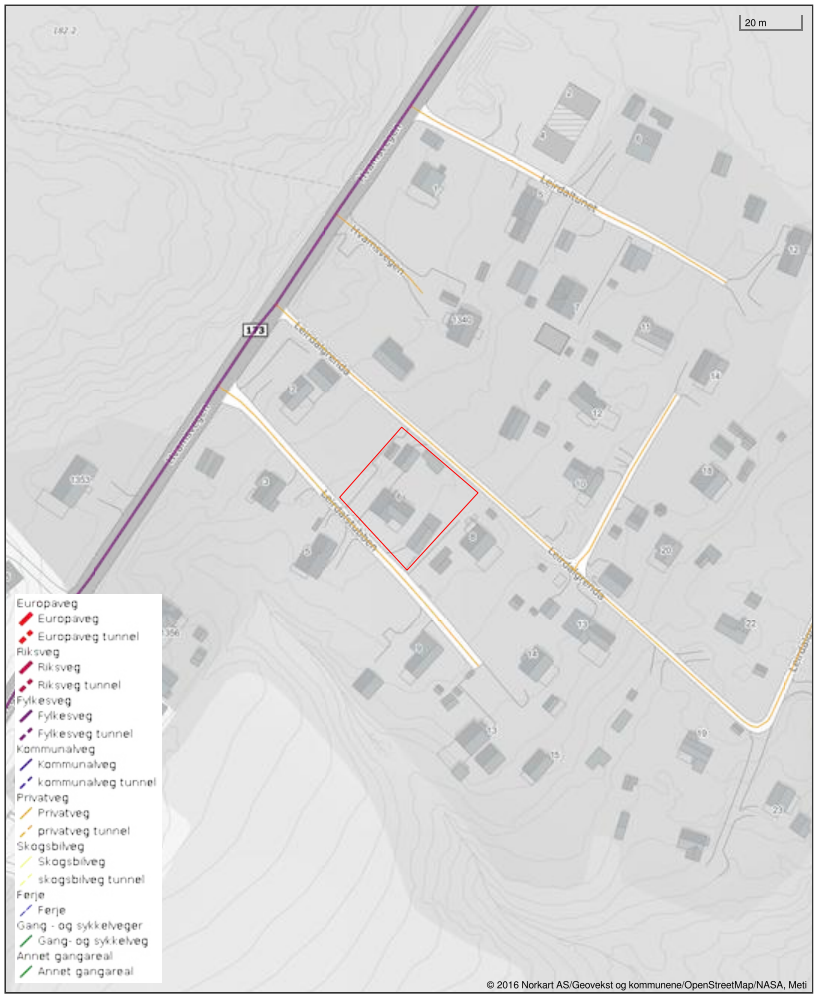
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 28.06.2024

Vegstatuskart for eiendom 3228 - 208/33//



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.

Utskriftsdato: 28.06.2024

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	208	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Leirdalstubben 6, 1929 AULI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Komm_plan 2024
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2024
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3228/Komm_plan%202024/Dokumenter/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 094 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B4
	Delareal 1 094 m^2 **KPHensynsonenavn** Lerdal **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FAGERHEIM	Beregnet areal	1093.9
Etablert dato	05.11.1953	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Bruksttilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	208/33
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	208/33
Grensejustering Grensejustering	15.08.2007	J06/02403		208/32 (-90), 208/33 (90)
Skylddeling Skylddeling	05.11.1953			208/15, 208/33

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6658143.63	630103.5	0	Ja	1093.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLLI GUNNAR F040563*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Leirdalstubben 6 1929 1929 AULI	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Leirdalstubben 6 Adressetilleggsnavn:

Poststed	1929 AULI	Kirkesogn	02070804 Udenes
Grunnkrets	510 Flakstad	Tettsted	
Valgkrets	12 NESKOLLEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13799946		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1965
2	13799946	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	30.05.1991
3	151477526		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

4	151477534		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 13799946: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1965

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	231
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	231
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1965	05.03.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Leirdalstubben 6	H0101	208/33	231	8	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	60	0	60	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0
K01	0	89	0	89	0	0	0

2: Bygningsendring 13799946-1: Tilbygg, Ferdigattest 30.05.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	79
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	79
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	35
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.07.1990	10.07.1990
Igangsettingstillatelse	11.07.1990	11.07.1990
Tatt i bruk	23.01.1991	03.03.2009
Ferdigattest	30.05.1991	05.04.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Leirdalstubben 6	-	208/33	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	22	0	22	0	0	0
H01	0	22	0	22	0	0	0
K01	0	35	0	35	0	0	0

3: Bygning 151477526: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	27
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	208/33	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	27	0	27	0	0	0

4: Bygning 151477534: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	50
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nes kommune: Grunneiendom 3228-208/33
NORKART
Utskriftsdato: 28.06.2024 13:30

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	208/33	-	-	-	-	-

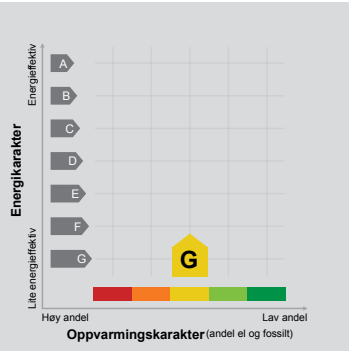
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	50	0	50	0	0	0

Energiattester

ENERGIATTEST

Adresse	Leirdalstubben 6
Postnummer	1929
Sted	AULI
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13799946
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c0fd7fb4-bc5a-4ab4-abdd-05da91b78bba
Dato	09.07.2024



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 innetemperaturen
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)

- Vask med fulle maskiner
- Etterisolering av kjellervegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	203
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 energimerkeordingen. 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. 24 24 05 95 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. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Leirdalstubben 6
Postnummer: 1929
Sted: AULI
Kommune: Nes
Bolignummer: H0101
Dato: 09.07.2024 9:44:14
Energimerkenummer: c0fd7fb4-bc5a-4ab4-abdd-05da91b78bba

Kommunenummer: 3228
Gårdsnummer: 208
Bruksnummer: 33
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 13799946

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

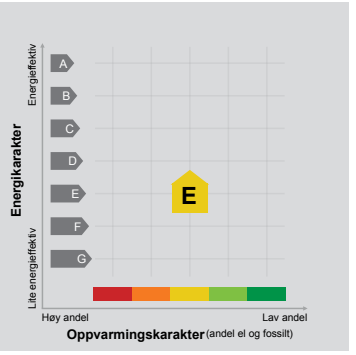
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

ENERGIATTEST

Adresse	Leirdalstubben 6
Postnummer	1929
Sted	AULI
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13799946
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	092b154a-7289-444d-b834-63416d401a87
Dato	09.07.2024



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 innetemperaturen
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)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 energimerkeordingen. 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. 24 24 05 95 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. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Leirdalstubben 6
Postnummer: 1929
Sted: AULI
Kommune: Nes
Bolignummer:
Dato: 09.07.2024 9:42:10
Energimerkenummer: 092b154a-7289-444d-b834-63416d401a87

Kommunenummer: 3228
Gårdsnummer: 208
Bruksnummer: 33
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 13799946

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0231/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Leirdalstubben 6 1929 AULI

Betegnelse: Gnr 208, bnr 33 (ideell andel 1/1) i Nes kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no