Anonymisert takstrapport

OM drenering se side 35

Innhold

06

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

–

12

OM NABOLAGET

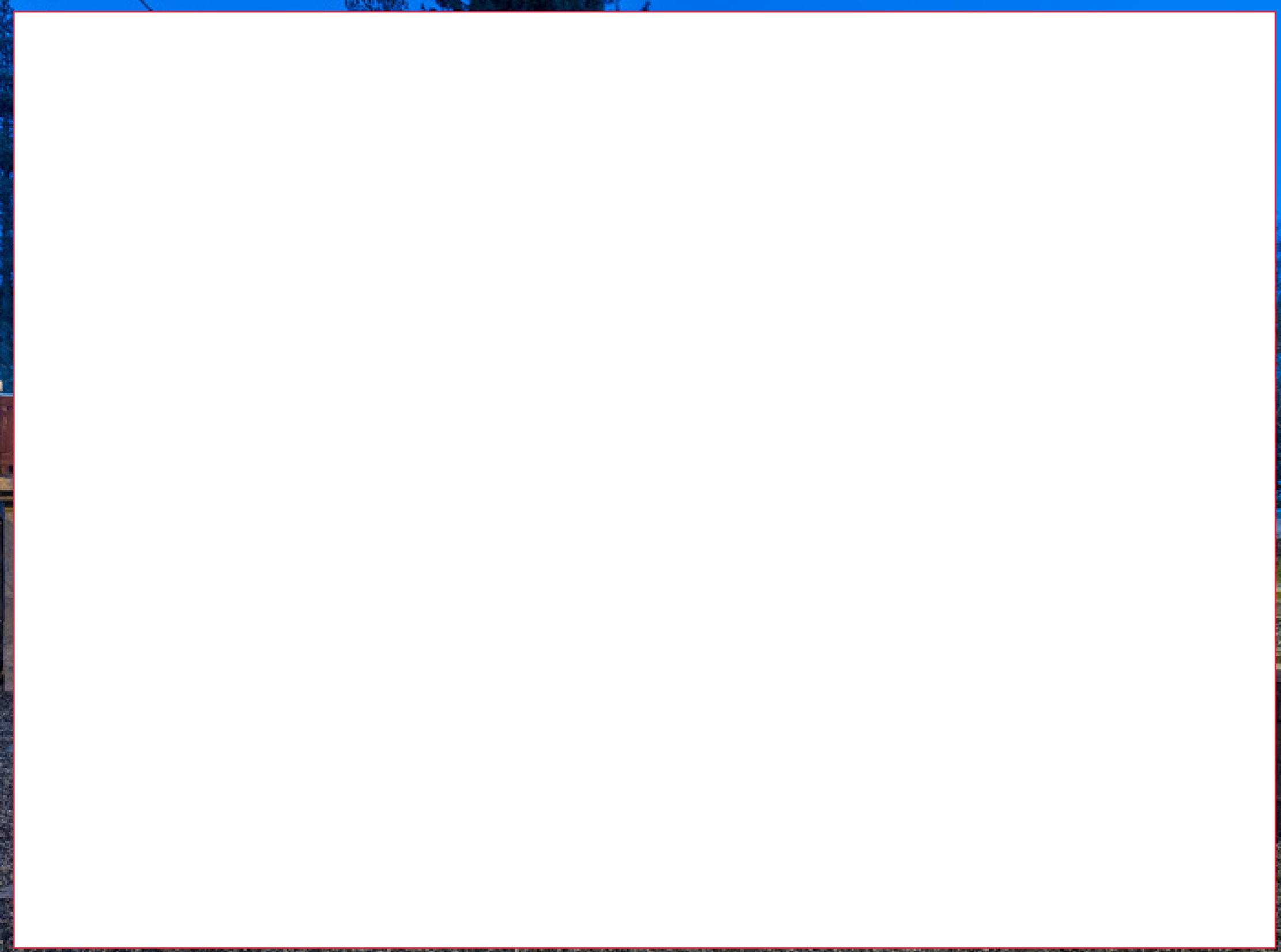
26

VIKTIG INFORMASJON

–

27

RÅD TIL DEG PÅ BOLIGJAKT



Anonymisert takstrapport

PRIMÆRROM	BOLIGTYPE	EIEFORM
130 m²	Enebolig	Selveier

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning

2 690 000

2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
9 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
525,- (Tingl.gebyr obligasjon)
525,- (Tingl.gebyr skjøte)
67 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 690 000,-))
---
77 672,- (Omkostninger totalt)
---
2 767 672,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Informasjon om eiendommen

Anonymisert takstrapport

Byggeår
1964

Areal
Primærrom: 130 kvm, Bruksareal: 225 kvm, Bruttoareal: 248 kvm

Tomtetype/areal
Eiet tomt / 4865 kvm

Bebyggelse

Arealer og fordeling per etasje

Primærrom: 130 kvm, Bruksareal: 225 kvm, Bruttoareal: 248 kvm

1.Etasje:
P-rom (86 kvm): Entré, trappegang, gang, bad, kjøkken, stue, 3 soverom.
S-rom (6 kvm): Bod.

Kjelleretasje:
P-rom (44 kvm): Trapperom og innredet rom.
S-rom (31 kvm): Bod/teknisk rom, vaskekjeller, bod.

Garasje:
S-rom (58 kvm): Garasjerom, bod.

Velkommen til I

Anonymisert takstrapport

PRIVATmegleren Brustad og Partnere har gleden av å presentere Kongsvingervegen 2179 på Vormsund, en lys og attraktiv enebolig med et pent opparbeidet uteområde. Boligen har en landlig beliggenhet nær Kongsvingervegen med gode solforhold fra morgen til kveld.

Inneholder bla. en lys og luftig stue med utgang til solrik overbygget terrasse på ca. 10 kvm. Mørkt profilert kjøkken fra Ikea nytt i 2009, pent flislagt bad, 3 romslige soverom og en koselig innredet kjellerstue.

Eiendommen har en stor solrik tomt på hele 4.865 kvm.

Kan dette være familieboligen dere har ventet på?

Beskrivelse

Mørkt profilert kjøkken fra Ikea, nytt i 2009. Kjøkkenet er romslig og fremstår som meget innbydende og hjemmekoselig. Innredningen har profilerte skuffe- og skapfronter, vitrineskap, samt takhøye overskap. Benkeplaten er i heltre og med nedfelt vaskekum. Av hvitevarer medfølger keramisk kokeplate, stekeovn, mikro, kjøleskap, oppvaskmaskin, samt elektrisk ventilator. Flotte keramiske fliser mellom over- og underskap, samt benkebelysning under overskapene.

Boligen har en trivelig spisestue i første etasje med rikelig lys fra store vindusflater. Fra spisestuen har man nydelig utsyn over hagen og videre inn i stuen.

Lys og innbydende stue med lysmalte panelte overflater og laminat på gulv. Store vindusflater i forskjellige himmelretninger slipper inn godt med naturlig sollys, og ivaretar utsikten over eiendommen. Midt i stuen er det en flott peisovn som varmer godt på kalde dager. God plass for sofaløsning med tilhørende møblement. Tv signaler leveres fra Canal Digital. Fra stuen er det utgang til en solrik overbygget terrasse på ca. 10 kvm og pent opparbeidet hageområde. Det er satt opp markise over de største stuevinduene som skjermer godt for solen på de varmeste dagene.

Pent flislagt bad med gulvvarme, nytt i 2002. Innredningen består av vegghengt speilskap, baderomsmøblement med heldekkende servant og underskap, toalett, samt badekar med dusjgarnityr. Ventilasjon med elektrisk vifte i vegg.

Vaskekjeller med murgulv og malt strie/mur på vegger. Rommet har opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel.
Praktisk innredet kjellerstue med lysmalte panelte overflater. Et perfekt rom for tv titting og koselige filmkvelder med barna.

Boligen har totalt 3 romslige soverom. Soverommene fremstår som lyse og trivelige med lysmalte panelte overflater og heltre gulvbord. På hovedsovermmet er det satt inn en praktisk skyvedørsgarderobe. På det ene barnerommet er det bygget inn en plassbygget seng oppunder taket med eget lekerom under.

Boligen har godt med lagringsplass via kjellerboder og i tilknytning til garasjen.

Eier forteller

Det jeg har likt best ved eiendommen er uten tvil den idylliske og skjermede beliggenheten. Her er det trygt og godt for barna å vokse opp i naturskjønne omgivelser. I tillegg liker jeg at det er kort vei til gode turmuligheter, samt golfbane for de golfinteresserte.

Vedlikeholdshistorikk

Selger opplyser at følgende arbeider er utført ved boligen:
- Det er montert "luft til vann" varmepumpe.
- Bad er pusset opp i 2002.
- Nytt kjøkken fra Ikea i 2009.
- Taktekking, renner og beslag er skiftet i 2005
- Sikringsskap/inntak er oppdatert,
- Overflater i deler av boligen er pusset opp i de senere år.

Byggemåte/Teknisk

Støpt dekke i kjeller. Støpt plate på mark. Støpt kjellermur med tresonitt. Drenering rundt bolig er fra byggeår, gitt tilstandsgrad 3. Bindingsverksvegger i konstruksjon over kjellermur. Boligen er kledd utvendig med trepanel. Lecamur i yttervegger på garasje. Boligen har saltak tekket med taksteinsplater.

Boligen blir hovedsakelig oppvarmet via "Luft til vann" varmepumpe av typen Mitsubishi Ecodan. Det er radiatorer i flere rom. Varmtvann i forbindelse med varmepumpe. Vedovn i stue. Varmekabler på bad og i entrè.

Tv signaler leveres fra Canal Digital via parabol og internett fra Telenor.

Boligalarm tilknyttet vaktsentral.

230 V. anlegg. Automatsikringer. Overbelastningsvern. 3-fas inntak. El.anlegg er oppdatert med bla. nytt inntak og automatsikringer.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f.eks. rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Servitutter

Servitutter i grunn:
19.05.2006 240821 Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver:Hafslund Nett As
Org.nr: 980489698
Avtale om bygging, drift og vedlikehold av kraftlinje
Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten følger vedlagt.

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Det går kommunale ledninger over eiendommen. All bygging, sprengning, fylling og graving nærmere en 4 m fra ledningen skal varsles kommunalteknisk avd. i Nes kommune. Se vedlagt kart over eiendommen.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Boligen er oppført før 1965, før Plan og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

Det foreligger en utskrift fra [redacted] Bygningsråd hvor kommunen godkjenner oppføring av enebolig av tre i en etasje, datert 28.05.1963. Følger vedlagt.

Boligen ble tilbygget med garasje i 2008/09 og nytt inngangsparti i 2012. Begge tiltakene er søkt om til kommuen og gitt byggetillatelse.

Ligningsverdi

Ligningsverdi som primærbolig kr 373 879,- pr 31.12.15
Ligningsverdi som sekundærbolig kr 1 046 861,- pr 31.12.15

Reguleringsforhold

Eiendommen er uregulert.

I kommuneplanen avsatt til LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde).

Energimerking

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter G

Økonomi

Faste, løpende kostnader

Strøm, ca. kr. 11.500 kr årlig. Dette tilsvarer et forbruk på ca. 14.342 kWh.
Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kr. 12 839 pr. år
Forsikring i [redacted]
(polisenum[redacted]

Oppgjør

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse.

Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

Diverse

Annen nyttig informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør i "Viktig informasjon for selger og kjøper". Hvitevarer, som ikke er integrert i innredning, medfølger ikke i handelen.

Adgang til utleie (boligformål)

Det er ingen egen utleiedel i boligen. Hele boligen kan normalt leies ut i sin helhet.

Konsesjon / Odel

Pga. eiendommens størrelse kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet godkjent av kommunen før overtagelse.

Øvrige kjøpsforhold

Boligkjøperforsikring

Vedlagt følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring fra HELP er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen har ingen egenandel. Les mer om Boligkjøperforsikring fra HELP i vedlagt salgsmateriell. Vi gjør oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 1.200,- i godtgjørelse pr. formidling.

Overtagelse

Etter nærmere avtale.

Eierskifteforsikring

Selger har tegnet eierskifteforsikring, og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Budgiving

Bud kan legges inn via Privatmeglerens "gi bud-knapp" som finnes på Privatmegleren.no/eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

For mer informasjon om budgivning, se "Viktig informasjon" i salgsoppgaven.

Solgt 'som den er'

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9.

Boligen har mangel i følgende tilfelle:
1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er blitt rettet i tide.
3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

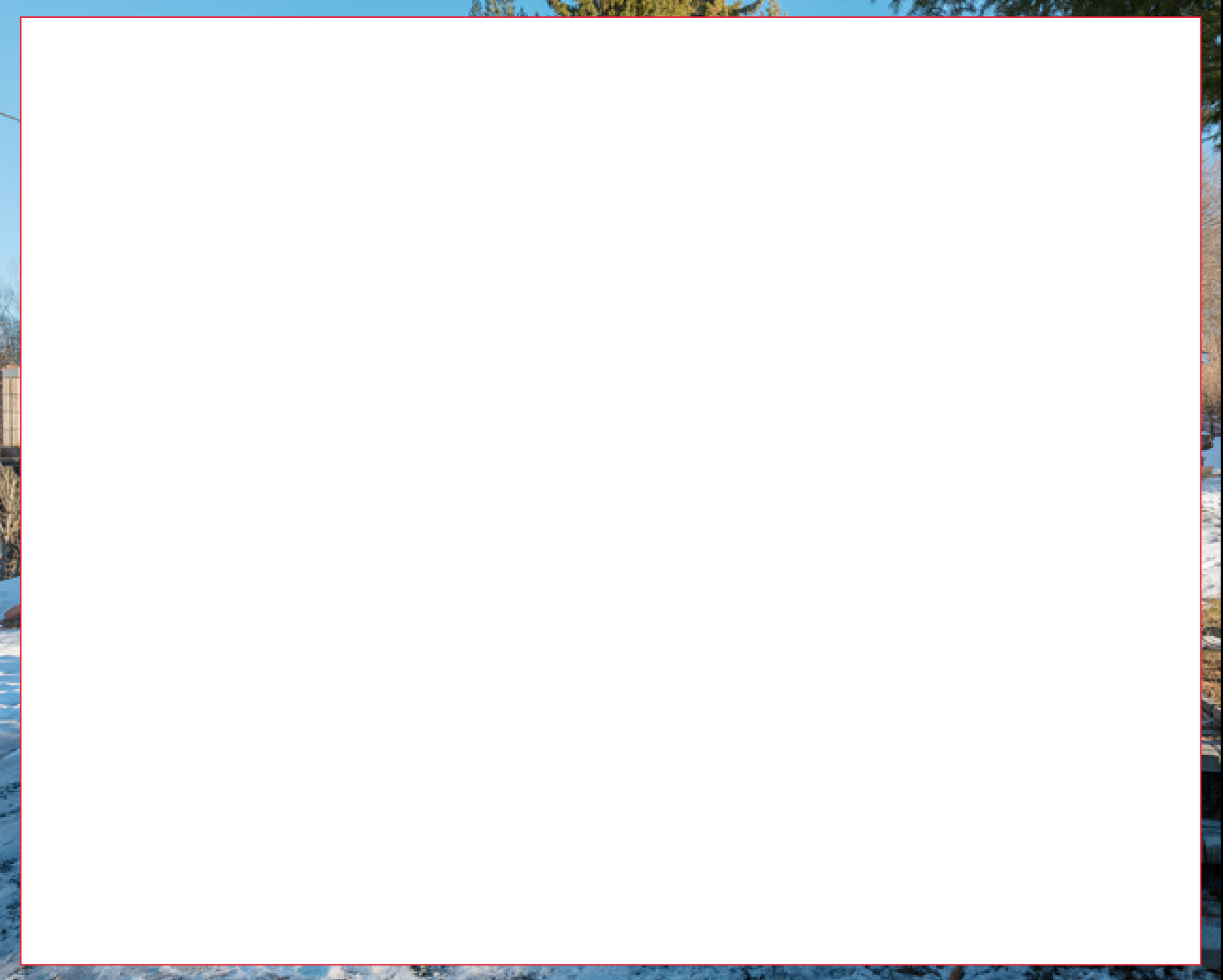
Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave og vedlegg til denne, også egenerklæring fra selger. Videre oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig. Deretter kan bud gis.

Meglers vederlag og utlegg

Klikk basic (Kr.5 000)
Sikringsobligasjon - Statens Kartverk (Kr.525)
Tilretteleggingshonorar (Kr.9 900)
Meglerprovisjon (forutsatt salgssum: 2 690 000,-) (Kr.40 350)
Pantattester/Oppgjør/Kommunale oppl (Kr.9 900)
Markedspakke (Kr.18 900)
Totalt kr. (Kr.84 575)
Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 34.325,- (Markedspakke+utlegg+klikk basic+9.900,-).

Vedlegg til salgsoppgaven

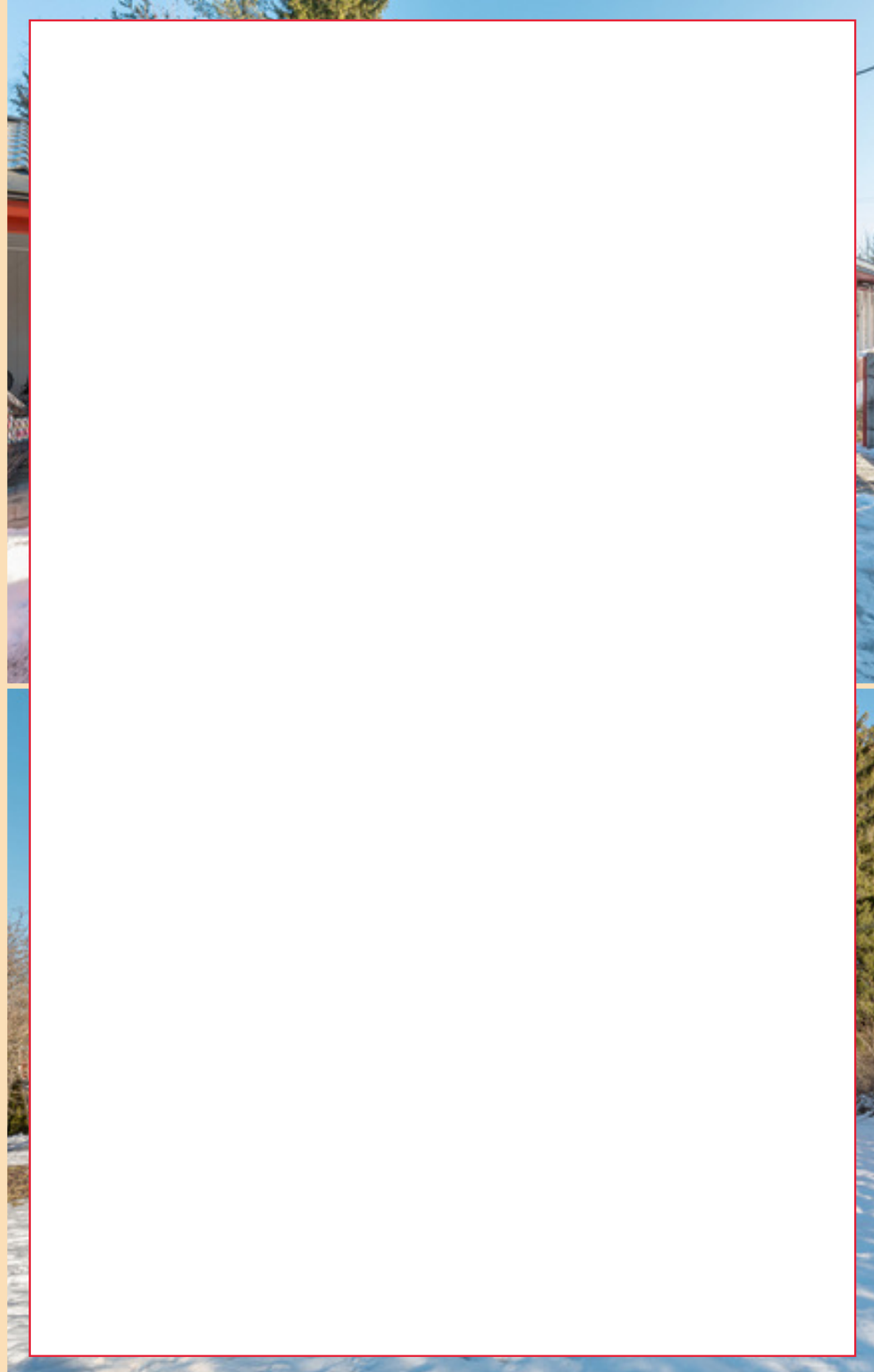
Budskjema
Egenerklæringsskjema selger
Energiattest
Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Situasjonskart
Servitutter
Matrikkelbrev
Viktig informasjon til kjøper og selger



Om nabolaget

Beliggenhet

Anonymisert takstrapport

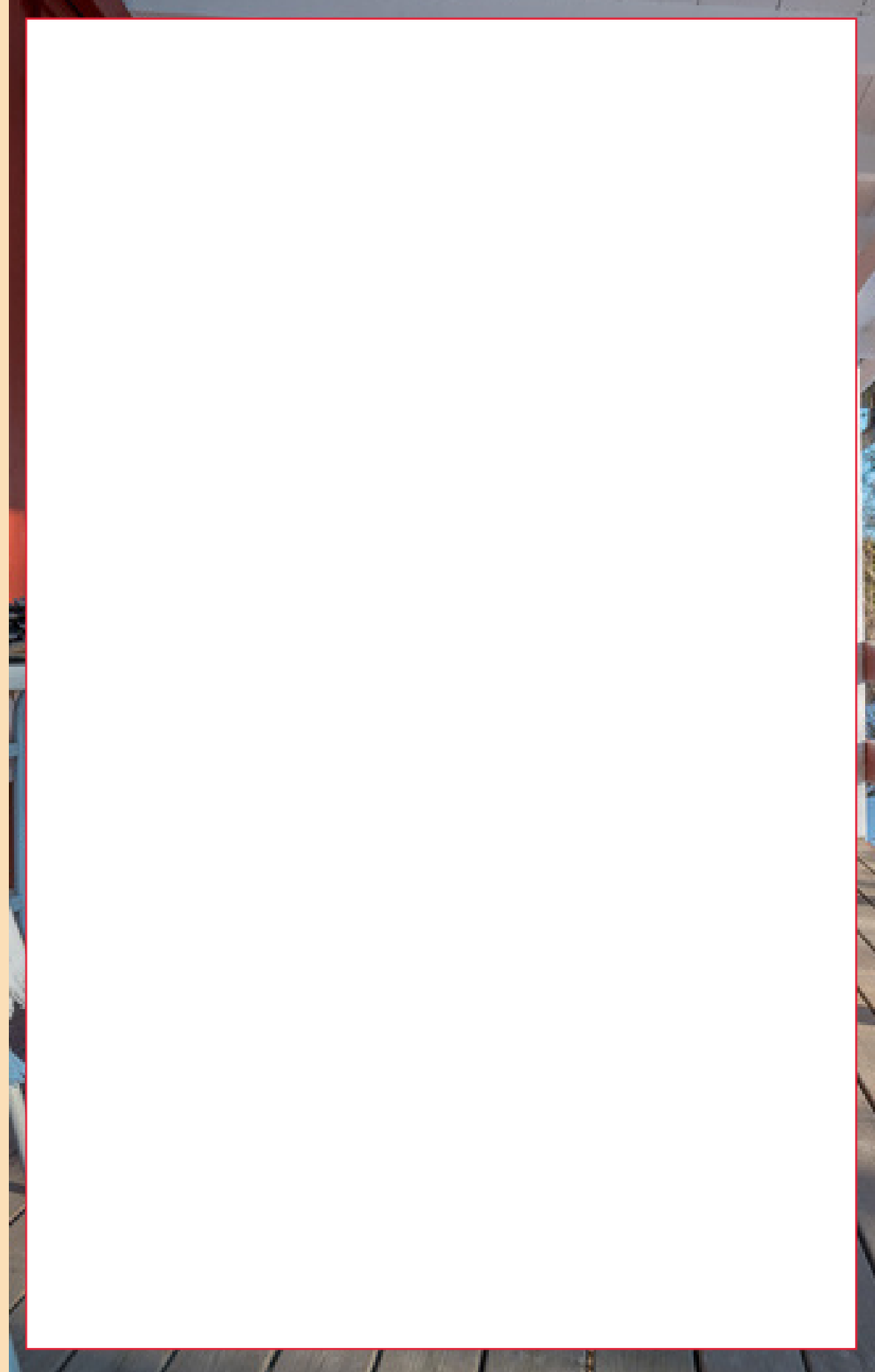


Tomt og parkering

Eiet tomt på hele 4.865 kvm. Hagen er pent opparbeidet med et stort plenområde med busker, trær, støttemur, belegningsstein m.m. Gruslagt gårdsplass. Eiendommen forøvrig er hovedsakelig naturtomt/skog.

Fra stuen er det utgang til koselig overbygget terrasse på ca. 10 kvm og hageområde.

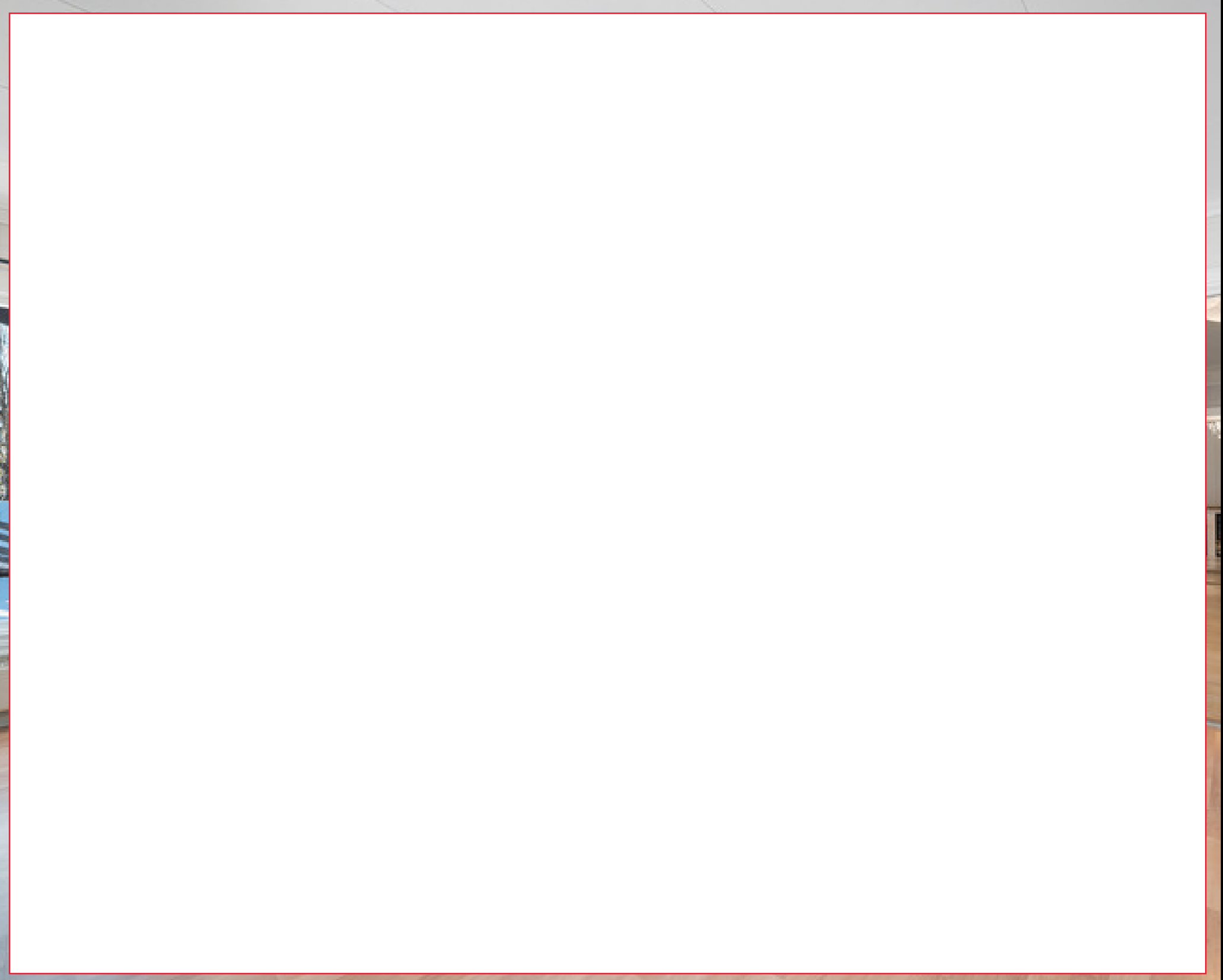
Ved inngangspartiet er det en delvis overbygget terrasse på hele 55 kvm (over garasjen), flislagt med skiferfliser. På terrassen kan man nyte fantastiske solforhold gjennom hele dagen. Parkering i tilbygget dobbelgarasje fra 2008, med elektrisk leddport. Ellers godt med parkeringsmuligheter på gruslagt gårdsplass.



Velkommen til visning

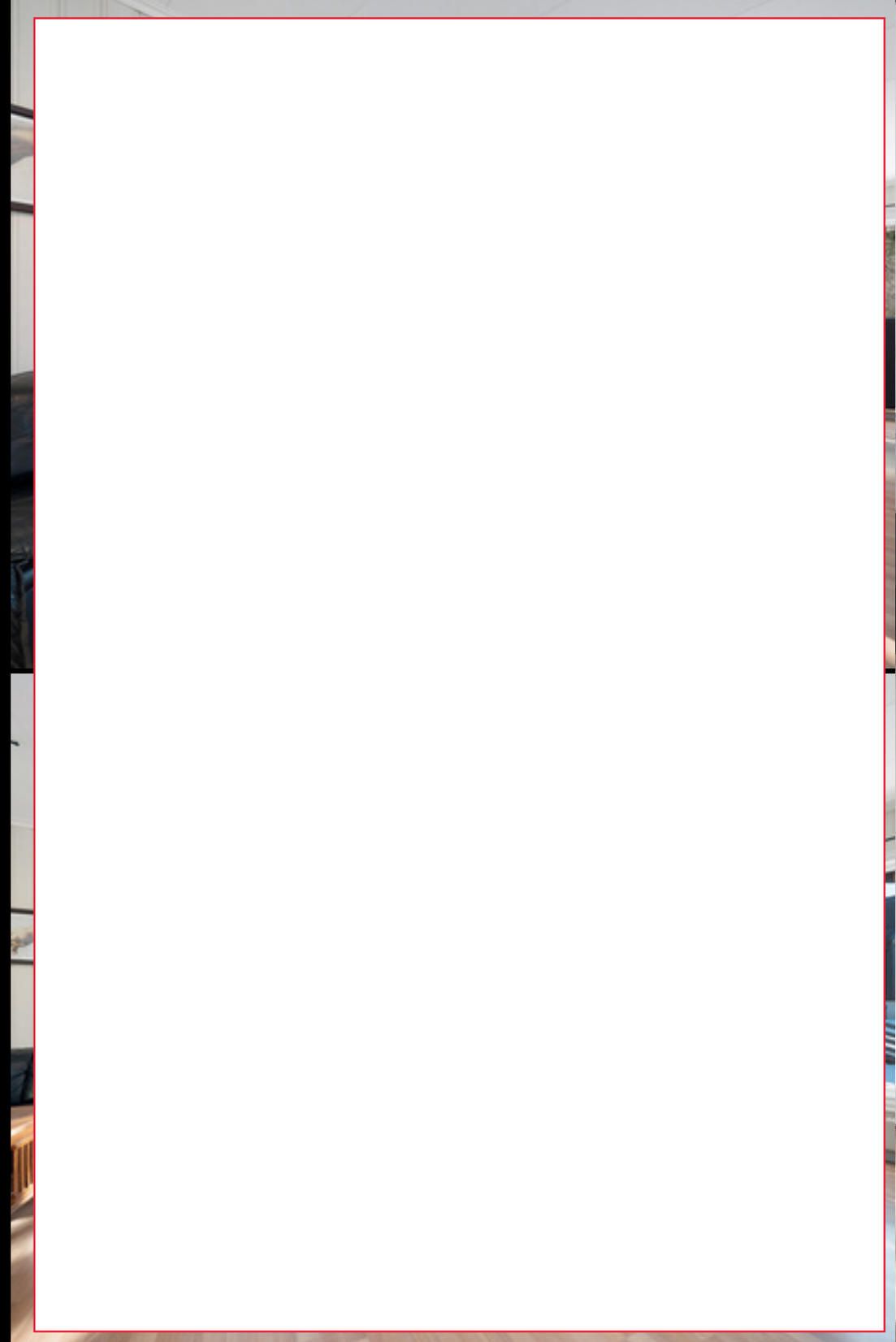
Anonymisert takstrapport

opparbeidet uteområde. Boligen har en idyllisk og landlig beliggenhet med gode solforhold!



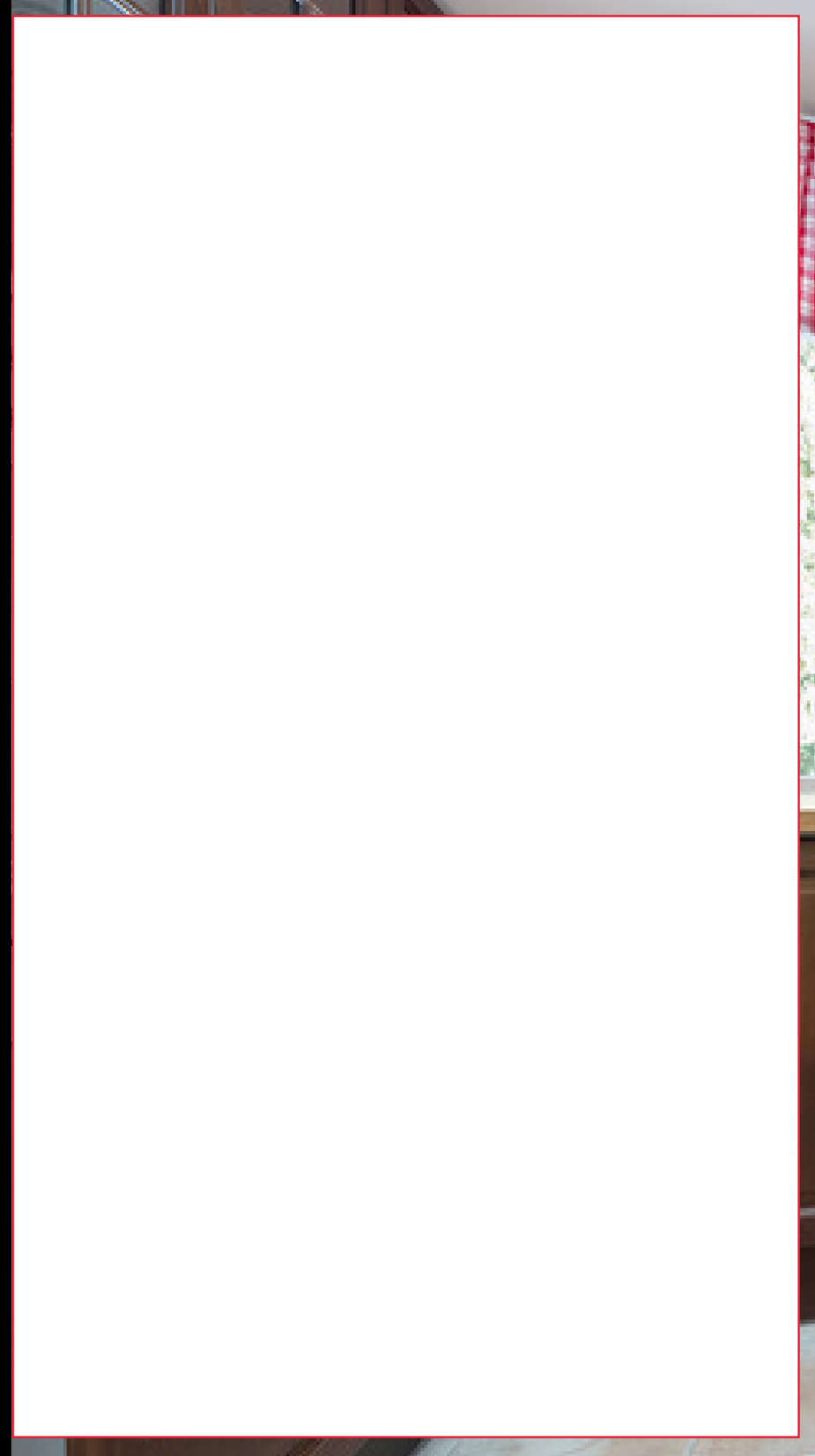
Stuen

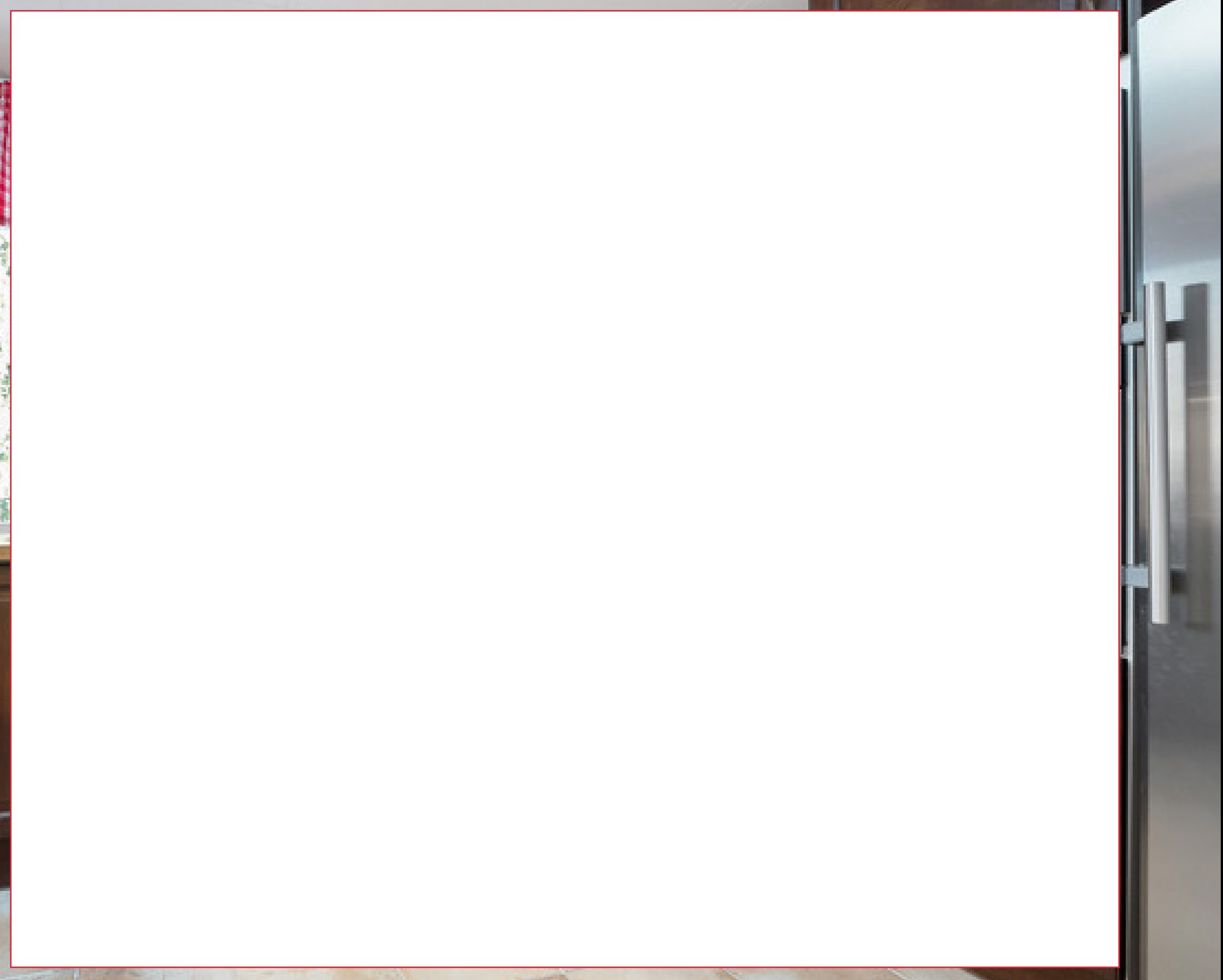
Lys og innbydende stue med lysmalte panelte overflater og laminat på gulv. Store vindusflater i forskjellige himmelretninger slipper inn godt med naturlig sollys, og ivaretar utsikten over eiendommen. Midt i stuen er det en flott peisovn som varmer godt på kalde dager. God plass for sofaløsning med tilhørende møblement. Tv signaler leveres fra Canal Digital. Fra stuen er det utgang til en solrik overbygget terrasse på ca. 10 kvm og pent opparbeidet hageområde. Det er satt opp markise over de største stuevinduene som skjermer godt for solen på de varmeste dagene.



Kjøkken

Mørkt profilert kjøkken fra Ikea, nytt i 2009. Kjøkkenet er romslig og fremstår som meget innbydende og hjemmekoselig. Innredningen har profilerte skuffe- og skapfronter, vitrineskap, samt takhøye overskap. Benkeplaten er i heltre og med nedfelt vaskekum. Av hvitevarer medfølger keramisk kokeplate, stekeovn, mikro, kjøleskap, oppvaskmaskin, samt elektrisk ventilator. Flotte keramiske fliser mellom over- og underskap, samt benkebelysning under overskapene.





Bad

Pent flislagt bad med gulvvarme, nytt i 2002.
Innredningen består av vegghengt speilskap,
baderomsmøblement med heldekkende servant og
underskap, toalett, samt badekar med dusjgarnityr.
Ventilasjon med elektrisk vifte i vegg.

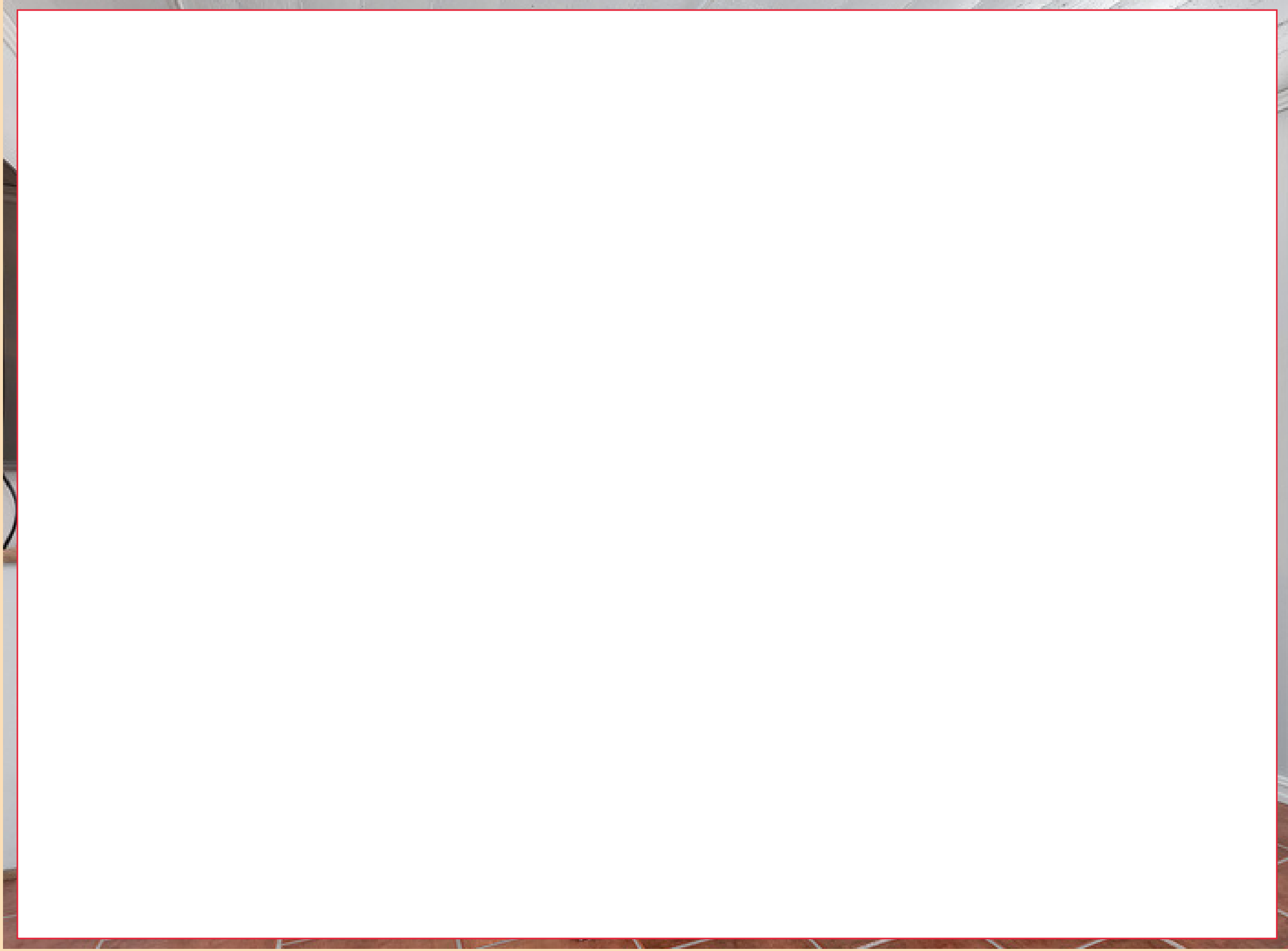
Soverom og garderobe

Hovedsoverommet fremstår som lyst og innbydende med lysmalte panelte overflater og heltre gulvbord. Det er montert en plassbesparende skyvedørsgarderobe i vegg.

Soverom 2 fremstår som det perfekte barnerom. Her er det malt brysningspanel på vegger og heltre gulvbord. Det store vinduet slipper inn rikelig med lys.

Soverom 3 fremstår som nok et delikat barnerom. Her er det bygget inn en plassbygget seng oppunder taket med eget lekerom under. Et barns eget drømmerom!

Boligen har godt med lagringsplass via kjellerboder og i tilknytning til garasjen.



Praktisk innredet kjellerstue med lysmalte panelte overflater. Et perfekt rom for tv titting og koselige filmkvelder med barna.

Viktig informasjon

Interessenter oppfordres til å lese nøye gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler hvis noe er uklart. Sørg for å forsikre deg om at megler har registrert deg som interessent til eiendommen, slik at du får opplysninger om bud.

Salgs - og betalingsvilkår

Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgsoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgsoppgave og annonse, må ta forbehold om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres.

Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeleilighet noteres ny eier i aksjeeierboken.

Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen kan skje. Oppgjør i kontanter og bankremisser aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Budgivning

Bud må inngis skriftlig og minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet (akseptfrist), finansieringsplan samt ev. forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, eller senere, og budet må være signert. Budgiver må videre legitimere seg overfor megler, enten ved å sende kopi av legitimasjon eller gjennom bruk av BankID. Bud som ikke oppfyller nevnte vilkår, kan megler ikke formidle til selger og øvrige interessenter.

Den sikreste måten å inngi bud på er gjennom "Trygg Budgivning". Innlogging skjer via eiendommens nettannonse på privatmegleren.no, hvor du vil finne en «Gi bud»-knapp. Budgiver legitimerer seg ved hjelp av BankID, og fyller ut alle detaljer direkte på skjermen. Når det første budet er lagt inn vil man motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes til budforhøyelser. Hvis bud legges inn på annen måte enn gjennom «Trygg budgivning», må budgiver forsikre seg om at budet kommer frem til megler.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger innen fristen. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger. Les mer om budgivning på www.privatmegleren.no under fanen «eiendom».

Bindende avtale

Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon. Megler har videre plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler har i enkelte tilfeller plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Energimerking av eiendom

Ved salg eller utleie av boliger og andre bygninger, har selger/utleier som hovedregel plikt til å fremskaffe energiattest. Energimerket vil fremgå av salgsoppgaven. For ytterligere informasjon om energimerking, se www.energimerking.no.

Radon

Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m3. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. For ytterligere informasjon om radon, se www.nrpa.no/radon.

Tilstandsrapport og eTakst

Tilstandsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.

Meglers eTakst inneholder opplysninger knyttet til eiendommens antatte markedsverdi.

Det er selger som avgjør om det skal innhentes tilstandsrapport. Selgers egenerklæringsskjema og ev. tilstandsrapport følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Ord og uttrykk

BRA: bruksareal, samlet areal målt innenfor boligens yttervegger.

P-rom: primære rom, oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, vaskerom, vindfang, hall og soverom. Det er i hovedsak bruken av rommet som er avgjørende for om rommet defineres som P-rom.

S-ROM: sekundære rom som boder, kott mv.

Hvorvidt et rom regnes som P-rom eller S-rom, baseres til en viss grad på skjønn.

Kilde: Norges Takseringsforbund, www.ntf.no/forbrukerinfo.

Gode råd til deg som er på boligjakt

1. Før boligjakten starter

Før boligjakten starter, bør du ha gjort deg opp en formening om hvor du vil bo, hvor langt du kan strekke deg økonomisk og hvilke krav eller ønsker du har til boligen. Hold fast ved dine vurderinger, også om budrunden blir hektisk. Ikke alle av oss får alle ønsker oppfylt når vi handler bolig. Du bør derfor prioritere ønskene; er terrasse viktigere enn garasjeplass? Er peis viktigere enn et ekstra baderom?

2. Møt forberedt på visning

Innhent salgsoppgave og takst på forhånd, og les nøye gjennom denne informasjonen før visningen. Noter gjerne ned spørsmål du ønsker å stille megler og selger, slik at spørsmålene dine ikke går i glemmeboken.

3. Gjør deg kjent i området

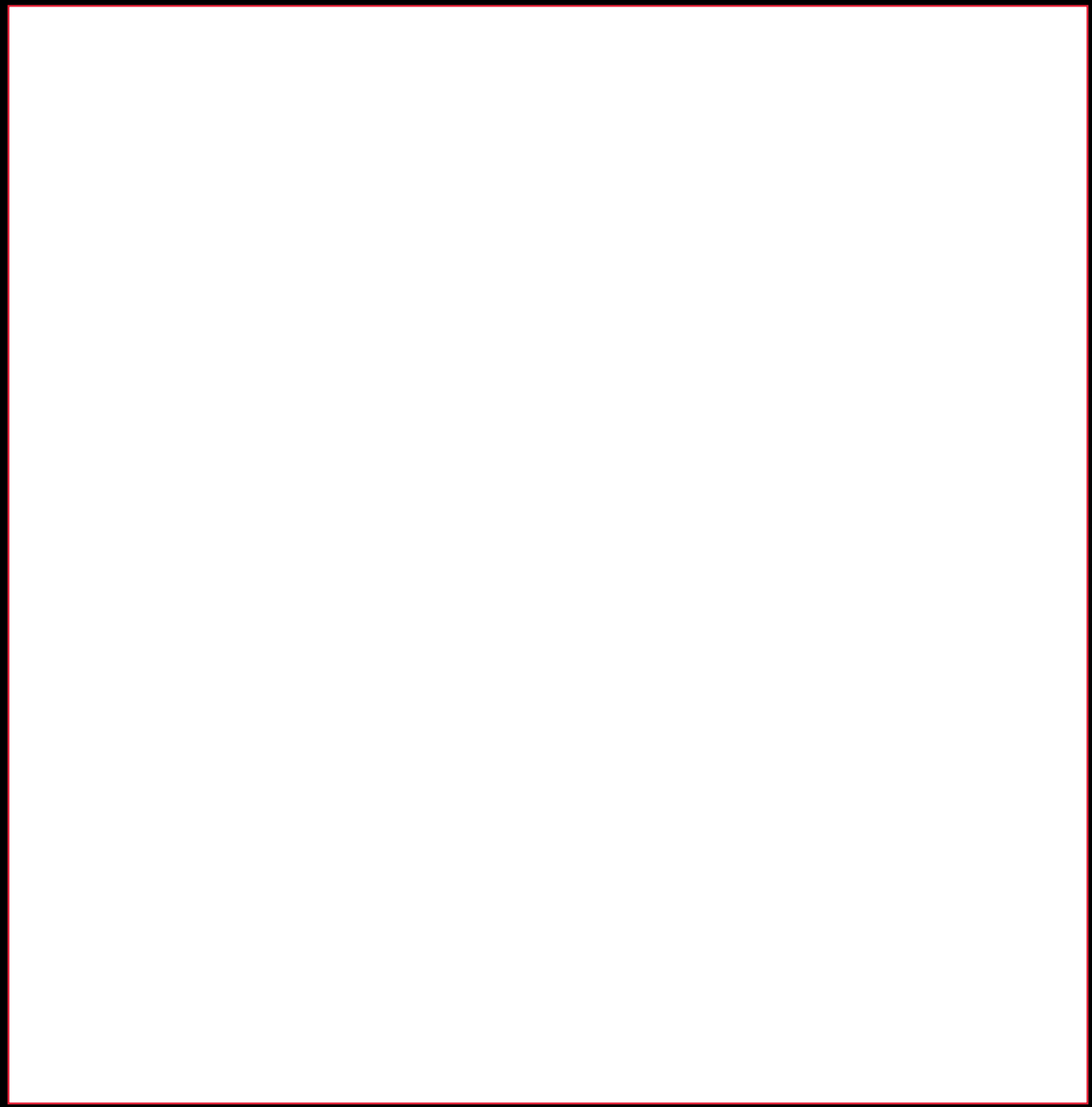
Gjør deg kjent i området der eiendommen ligger, slik at du finner ut om det er langt til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon, matbutikk m.v. Sett deg videre godt inn i eventuelle vedtekter og husordensregler du omfattes av ved et eventuelt boligkjøp.

4. Finn ut hvor grensen går

Finn ut hvor grensen går for hva du kan finansiere og sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk at du, ved siden av å betjene lån og eventuelle fellesutgifter, også har løpende utgifter til forsikring, mat, klær, oppvarming, barnehage, reiseutgifter m.v. Du bør også avsette et beløp hver måned til å kunne ta uforutsette utgifter og løpende vedlikehold.

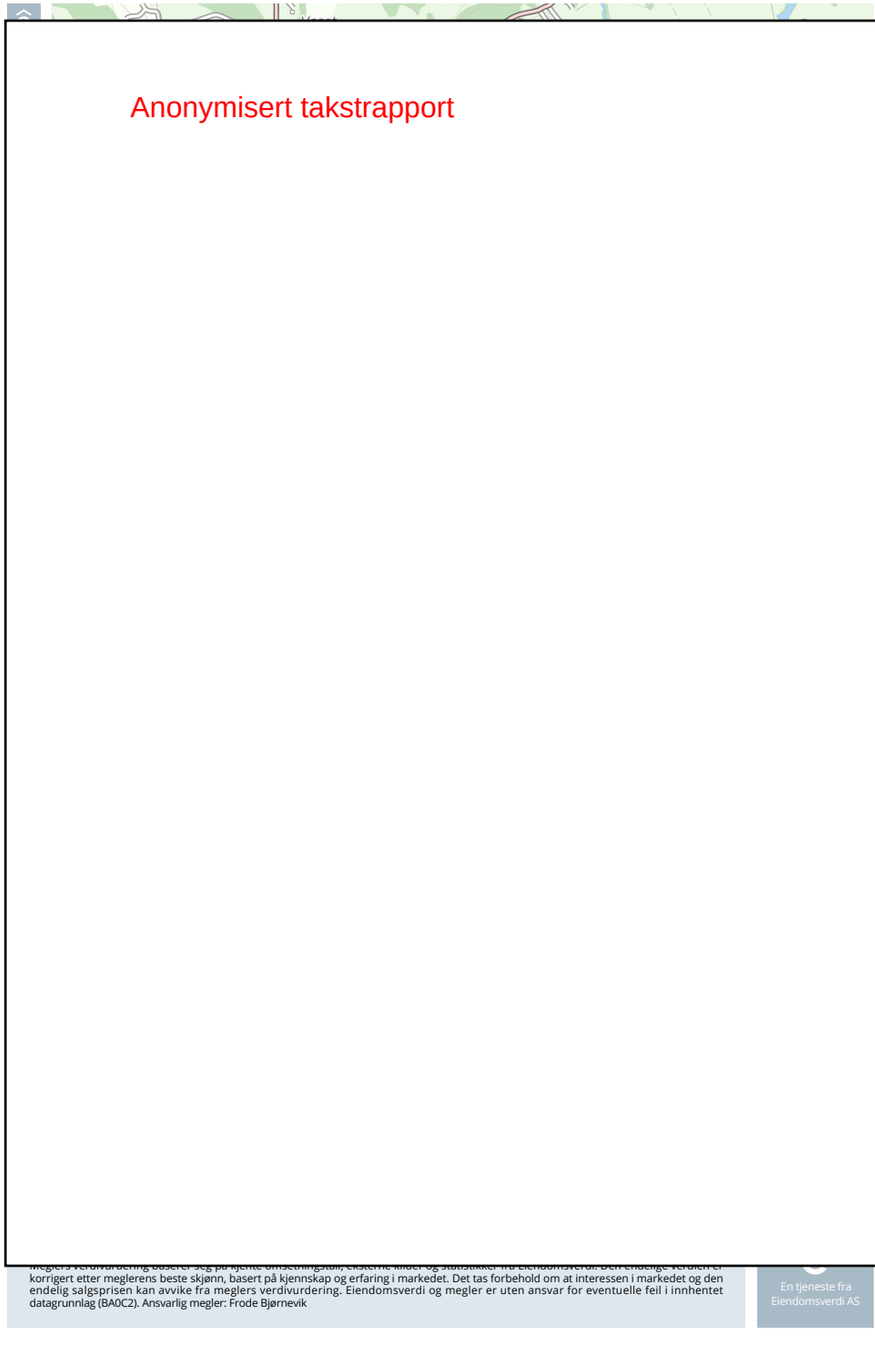
5. Eierskifteforsikring og boligkjøperforsikring

Eierskifteforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig, vil megleren din spørre deg om du vil tegne eierskifteforsikring. Boligkjøperforsikringen derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt å fremsette klage etter kjøp av bolig. Den gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt, frem til 5 år etter overtagelsen, samt juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparatet om nødvendig. Vi i PRIVATmegleren anbefaler kjøpere å tegne boligkjøperforsikring. Dette gjør du gjennom eiendomsmegler når du kjøper bolig.



VEDLEGG

Anonymisert takstrapport



15.03.2017

Verdivurdert til

2 690 000

-	2 690 000
Fellesgjeld	Totalt

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

et

RISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
750 000	2 400 000	-	2 400 000	14 118
650 000	2 750 000	-	2 750 000	19 504
300 000	3 200 000	-	3 200 000	11 940
000 000	3 065 000	-	3 065 000	20 433
890 000	2 890 000	-	2 890 000	20 942
750 000	2 800 000	-	2 800 000	20 290
790 000	1 950 000	-	1 950 000	17 568

oligen har en landlig beliggenhet nær Kongsvingervegen med gode

er vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den
e interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha
idra til høyest oppnåelig salgssum.

er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med
endomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din bolig
et.

de løsninger. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til
digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle
anntid.
den vil fremstå gjennom

hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning.

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag (BA0C2). Ansvarlig megler: Frode Bjørnevik

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Anonymisert takstrapport

15.03.2017

å

Annonsene har i snitt ligget ute i

12
dager

e 6 mnd

Solgt i snitt i løpet av

38
dager

for 12.6% over prisantydning

tt

20 362

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

NORGES TAKSERINGS FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- teknisk verdi

Anonymisert takstrapport

SERTIFISERT TAKSTMANN

AUTORISERT FORETAK

Anonymisert takstrapport

Anonymisert takstrapport

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Anonymisert takstrapport

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og iht. gjeldene instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelse blir kun utført på tilgjengelige deler av konstruksjonen, møbler, tepper, hvitevarer, badekar/dusjkabinett etc. blir ikke flyttet på.
Eiendommen var på befaringsdagen tildels dekket med snø, tekkede flater er ikke besiktiget.

Takstmannens rolle

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Konklusjon tilstand

Huset er bygd i 1964 og er tilbygd med garasje i 2008/09 og nytt inngangsparti i 2012.
Tilstedeværende opplyser at bla. følgende arbeider er utført ved boligen: Det er montert "luft til vann" varmepumpe, bad og kjøkken er pusset opp i ca. 2006, taktekking er skiftet i 2005, sikringsskap/inntak er oppdatert, samt at overflater i deler av boligen er pusset opp i senere år.
Som følge av alder er det naturlig at bygningsdeler har begrenset restlevetid og det må av den grunn påregnes kostnader til utbedringer og vedlikehold.
Det ble i garasje observert saltutslag/fuktskjolder og indikert fukt i dekke mot terrasse og inngangsparti, dette må undersøkes nærmere og utbedres.
Gjenstående arbeider med "sluserom" i garasje.

Anonymisert takstrapport

TAKSTMANN
SERTIFISERT FOR
BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK

Anonymisert takstrapport

Anonymisert takstrapport

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	
Takstmann:	
Befaring/tilstede:	

Anonymisert takstrapport

Eiendomsopplysning	
Eiend.betegnelse:	
Beliggenhet:	
Bebyggelsen:	Området består hovedsaklig av spredd villabebyggelse.
Om tomten:	Skrånende tomt hvor det er opparbeidet rundt bolig med plen, trær, busker, støttemur og singlet gårdsplass. Eiendommen forøvrig er hovedsaklig naturtomt/skog. Nærhet til E16 hvor det må påregnes støy.
Konsesjonsplikt:	Nei.
Regulering:	Ikke regulert.
Kommuneplan:	I kommuneplanen avsatt til LNF-område.
Adkomstvei:	Offentlig.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	
Eiet/festet:	
Areal:	ling forekomme avvik.
Hjemmelshaver:	
Adresse:	

Anonymisert takstrapport

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2017				Ja
Tegninger					
Tidligere takst					
Eiendomsopplysninger Nes kommune	08.03.2017				
Tilstedeværende					
Infoland.no					

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Eiers egenerklæring er gjennomgått (vedlagt).

Andre forhold	
Forsikring:	~~Selskap: Gjensidige forsikring. Avtalenr: 04203121.~~

Bygninger på eiendommen

Enebolig med garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	1964 Kilde: Iflg. Tilstedeværende
Tilbygg: Tilbygg:	År: 2008 Tilbygd garasje År: 2012 Tilbygd inngangsparti

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Garasje	63	58		58	Garasjerom, bod
Kjeller	87	75	44	31	Trapperom, innredet rom, bod/teknisk rom, vaskekjeller, bod
1. etasje	98	92	86	6	Entré, bod, trappehals, gang, bad, kjøkken, stue, 3 soverom
Loft					Kryploft med lukeadkomst
Sum bygning:	248	225	130	95	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Garasje		Garasjerom, bod
Kjeller	Trapperom, innredet rom	Bod/teknisk rom, vaskekjeller, bod
1. etasje	Entré, trappehals, gang, bad, kjøkken, stue, 3 soverom	Bod
Loft		

Anonymisert takstrapport

Konstruksjoner

Enebolig med garasje

Bygning generelt - Enebolig med garasje

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Frittliggende enebolig med garasje.

Bygning, generelt - Garasje		
Beskrivelse:	Garasje i tilknytning til bolig.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det var på befaringsdagen gjenstående arbeider i garasje bla. med etablering av sluserom og montering av branndører.	TG: 2

Grunn og fundamenter - Enebolig med garasje

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Grunnforhold i området er leire.
Tilstandsvurdering:	Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Støpt dekke i kjeller.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flislagte gulv i store deler av kjeller. Observert avflassinger i dekke i vaskekjeller og bodrom.	TG: 2

Gulv på grunn - Garasje	
Beskrivelse:	Støpt plate på mark.

Grunnmur - Enebolig med garasje

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn		
Beskrivelse:	Støpt kjellermur med tresonitt.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Store deler av vegger i kjeller er kledd/tekket innvendig og det er dermed begrenset inspeksjonsmulighet. Stedvis løs tapet, dette må påaktes.	TG: 2

Drenering - Enebolig med garasje

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering		
Beskrivelse:	Drenering rundt bolig er fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstedeværende opplyser om ny drenering ved garasje i forbindelse med bygging av denne. Av naturlige grunner er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Synlig grunnmursplate ved hjørne garasje/bolig på fremside og på deler av bakside, det er ikke montert klemlist. Det ble i kjeller observert saltutslag og indikert fukt i dekke og vegger mot terreng. Innvendig påforede og kledde vegger i kjeller, dette er en risikokonstruksjon med tanke på fukt og må påaktes. Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapilærsug fra grunnen.	TG: 3

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig med garasje

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger		
Beskrivelse:	Bindingsverksvegger i konstruksjon over kjellermur. Boligen er kledd utvendig med trepanel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvis tørkesprekker i panel. Iht. NBI anbefales overflatebehandling av utvendige fasader hvert 4-6 år, avhengi av overflatebehandling. Normal levetid for utvendig panel (utskiftning) ligger i intervall fra 40-60 år.	TG: 2

Yttervegger - Garasje		
Beskrivelse:	Lecamur i yttervegger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Avflassinger utvendig på mur.	TG: 2

Vinduer og dører - Enebolig med garasje

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer		
Beskrivelse:	Vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer med 2-lags termopanglass. Vinduer med koblete glass. Markise på tre store stuevinduer (ikke funksjonstestet).	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer er hovedsaklig av eldre dato og har nådd forventet levealder. Vinduer med termopanglass og isolerglass er datert i perioden 1974-1989. Vinduer med koblete glass er fra byggeår.	TG: 2

Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	2-fløyet terrassedør med glass. Panelt kjellerdør.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrassedør og kjellerdør er å anse som utdaterte. Terrassedør er datert 1987, kjellerdør er fra byggeår.	TG: 3

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Hvit profilert hoveddør med glass.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hoveddør opplyses og være ny i forbindelse med bygging av inngangsparti. TG: 1

Ytterdører og porter - Garasje	
Beskrivelse:	Leddport med elektrisk åpner.
Tilstandsvurdering:	Leddport var på befaringsdagen ikke i funksjon, dette skal iflg. tilstedeværende ordnes før salg.

Takkonstruksjon - Enebolig med garasje

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Boligen har saltak. Plassbygd trekonstruksjon med panel i undertak. Ventiler i gavler. Loft/himling er isolert med sagflis.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvis manglende luftespalter ved raft (overgang vegg/tak). Kryploft er kun inspisert fra luke pga. begrenset tilkomst på befaringsdagen, det anbefales nærmere undersøkelser. Uisolert panelt loftluke. TG: 2

Taktekking - Enebolig med garasje

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Tak er tekket med taksteinsplater. Plastbelagte stålrenner og nedløp. Isbordbeslag. Beslått pipetopp. Snøfangere kun over gangareal ved trapp.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekking, renner og beslag opplyses fra tilstedeværende og være skiftet i 2005. TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig med garasje

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Plassbygd tretrapp til kjeller.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke montert rekkverk. TG: 2

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Delvis overbygd og innbygd terrasse ved inngangsparti (over garasje) ca. 55 kvm. Flislagt med skiferfliser. Ukjent tekking under fliser mot lecadekke/garasje.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flislegging er ikke fagmessig utført. Det ble på underside av terrasse i garasjehimling observert saltutslag og indikert fukt i dekke. Dette må undersøkes nærmere og utbedres. Terrasse var på befaringsdagen tildels dekket med snø og ikke tilgjengelig for fullstendig inspeksjon. TG: 3

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Overbygd terrasse ved stue (ca. 10 kvm.) Trekonstruksjon fundamentert på pilarer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utglidninger/setninger i fundamenter til terrasse. TG: 2

Piper og ildsteder - Enebolig med garasje

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.	
Beskrivelse:	Vedovn i stue. Teglsteinspipe.
Tilstandsvurdering:	Punktet er ikke vurdert. Undertegnede har ikke kompetanse for fyranlegg og ildsteder, det anbefales kontakt med det lokale feievesen for evt. kontroll.

Etasjeskillere - Enebolig med garasje

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Gulvsystemer	
Beskrivelse:	Støpt hvelv i etasjeskiller.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvis skjevheter i gulv i 1 etg. TG: 2

Frittbærende dekker - Garasje	
Beskrivelse:	Lecadekke i himling mot terrasse og entrè/bod. Ukjent tekking mot terrasse.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble observert saltutslag og indikert fukt i dekke mot terrasse. Det opplyses i eiers egenerklæring at det ved snøsmelting er observert vanngjennomtregning i garasjehimling. Dette må undersøkes nærmere og utbedres. TG: 3

Bad - Enebolig med garasje

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Flislagt bad med malt himling. Wc, badekar/dusj, speilskap og innredning med servant. Ventilasjon med elektrisk vifte i vegg. Varmekabler i gulv. Plastsluk. Sluk er plassert under badekar og er kun inspisert fra tilstøtende rom i kjeller.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bad opplyses og være pusset opp i 2002. Det er ikke konstantert membran. TG: 2

Kjøkken - Enebolig med garasje

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Profilert innredning med heltre eik benkeplater og takhøyeskap. Kolonialskuffer, opplegg for oppvaskmaskin, innbygd komfyr og micro, ventilator, nedfelte keramiske stekeplater og fliser mellom overskap/benk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkken opplyses og være pusset opp med bla. ny innredning i 2009. TG: 1

Innvendige overflater - Enebolig med garasje

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Fliser, laminat, tregulv og mur.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvis knirk i gulv og sprekker i lamintskjøter. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Tapet, mdf plater, fliser, mur og panelte flater. Innvendig finerte dører og hvite profilerte dører.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige flater (vegger/gulv/himlinger) i deler av boligen er pusset opp i senere år av dagens eier. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Takess, malte flater, mur og panel. Mønet himling i entrè og bod.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig med garasje

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Innvendige avløpsrør i plast, soylrør fra kjeller og ut. Vannrør i kobber og plast. Utekran.

Varme, generelt

Beskrivelse:	"Luft til vann" varmepumpe (Mitshubishi Ecodan). Radiatorer i flere rom. Varmtvann i forbindelse med varmepumpe.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Vaskekjeller

Beskrivelse:	Vaskekjeller med opplegg for vaskemaskin. Murgulv, malt strie og mur på vegger og mur i himling.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 2

Elektriske anlegg - Enebolig med garasje

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	230 V. anlegg. Automatsikringer. Overbelastningsvern. 3-fas inntak.
Tilstandsvurdering:	El.anlegg er oppdatert med bla. nytt inntak og automatsikringer. Punktet er ikke vurdert da dette er utenfor undertegnedes kompetansområde.

Elvarme, generelt

Beskrivelse:	Varmekabler på bad og i entrè.

Alarm- og signalsystemer, generelt

Beskrivelse:	Boligalarm tilknyttet vaktsentral. Bredbånd. Parabol.

Diverse utstyr - Enebolig med garasje

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Fast inventar, generelt

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom. Plassbygd skap på et soverom. Innbygd seng/alkove på et soverom. Hyller og oppheng i bod. Brannslukningsapparat.

Anonymisert takstrapport

Beregninger

Årlige kostnader		
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt (pr. mnd. Kr. 1 070)	Kr.	12 839
Vedlikeholdskostnader (anslått beløp) (pr. mnd. Kr. 1 250)	Kr.	15 000
Sum årlige kostnader	**Kr.**	**27 839**

Teknisk verdi bygninger				
Enebolig med garasje				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000		
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 650 000		
Sum teknisk verdi – Enebolig med garasje			**Kr.**	**2 500 000**
Sum teknisk verdi bygninger			**Kr.**	**2 500 000**

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	600 000
Sum tomteverdi:	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	**Kr.**	**3 100 000**

NITO Takst – tryggere bolighandel · Norges TakseringsForbund · BMTF · PROTECTOR forsikring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.
Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

✓ Enebolig	Tomt
Hytte/Fritidsbolig	Rekkehus
To/Flermannsbolig	Selveierleilighet
Andelsleilighet	Boliger som ikke er as is
Annen bolig	

Det må foreligge Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport Bolig (BSR/TB) i følgende tilfeller:
- Eiendom med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
- Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
- Oppgjørs-/honoraroppdrag
- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til BSR/TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).
Dersom BSR/TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.
Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport Bolig skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.

☐ Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. **NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).**

Hjemmelshavers navn

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAG): _____

INITIALER SELGER: _____

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?

Ja ✓ Nei Kommentarer

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år?

✓ Ja - kun av faglærte Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad Nei

1.2. Firmanavn

1.3. Kommentarer

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

Ja ✓ Nei Kommentarer

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

✓ Ja Nei Redegjør for dette Noe saltutslag

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

Ja - kun av faglærte ✓ Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad Nei

3.2. Firmanavn

3.3. Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når

Drenering i forbindelse ved bygging av garasje.

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

✓ Ja Nei Redegjør for dette Sprekken oppsto i forbindelse med bygging av garasje.

5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur eller lignende?

Ja ✓ Nei Kommentarer

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

✓ Ja Nei Redegjør for dette I vår, ved snøsmelting har vi observert vanngjennomtrenging i garasjetak

6.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

Ja - kun av faglærte Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste ✓ Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad Nei

6.2. Firmanavn

6.3. Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når

lagt nytt platetak tak samt satt opp garasje i leca.

7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og/eller andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

✓ Ja Nei Redegjør for dette [redacted]

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?

Ja - kun av faglærte Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste ✓ Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad Nei

7.2. Firmanavn

7.3. Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når

Fjernet oljetank og sentralfyr.

8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Ja ✓ Nei Kommentarer

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

✓ Ja - kun av faglærte Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad Nei

8.2. Firmanavn

Nes kommune

8.3. Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når

Nes kommune har lagt inn vann og kloakk. Comfort har lagt inn nye rør i forbindelse med vaskekjeller og varmepumpe.

9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

Ja ✓ Nei Kommentarer

10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?

Ja ✓ Nei Kommentarer

11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?

Ja ✓ Nei Kommentarer

12. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l.?

Ja ✓ Nei Kommentarer

12.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja Nei Vet ikke Kommentarer

13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

Ja ✓ Nei Kommentarer

14. Er det innredet/bruksendret/seksjonert/bygget ut, etter opprinnelig byggeår (eks. kjeller, loft, bod eller andre deler av boligen)?

✓ Ja Nei Vet ikke Redegjør for dette Bygget dobbelt garasje med overbygg (inngangsparti og bod)

14.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

✓ Ja Nei Vet ikke Kommentarer

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

Ja ✓ Nei Kommentarer

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

Ja ✓ Nei Kommentarer

17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

17.1.

✓
Ja, jeg ønsker å benytte Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport Bolig som underlag i.f.m salg av eiendommen.
En Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport Bolig er en utvidet takst som foretar en grundig gjennomgang av tilstanden til boligen.

Jeg ønsker ikke å benytte Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport Bolig som underlag i.f.m salg av eiendommen.

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Anonymisert takstrapport

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig jf. Avhendingslovens § 3-10

TIL SELGER:

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 selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.
Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder **fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR/TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.**

✓ **Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2017 og produktark om eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

✓ **Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6

✓ **Jeg er kjent med** at dersom BSR/TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato Sted

Anonymisert takstrapport

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 01.01.2017

NITO Takst – tryggere bolighandel · Norges Takseringsforbund · BMTF · PROTECTOR forsikring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.
Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

✓ Enebolig	Tomt
Hytte/Fritidsbolig	Rekkehus
To/Flermannsbolig	Selveierleilighet
Andelsleilighet	Boliger som ikke er as is
Annen bolig	

Det må foreligge Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport Bolig (BSR/TB) i følgende tilfeller:
- Eiendom med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
- Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
- Oppgjørs-/honoraroppdrag
- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til BSR/TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).
Dersom BSR/TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.
Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport Bolig skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Anonymisert takstrapport

SELGER (2)

Etternavn Fornavn

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?

Ja ✓ Nei Kommentarer

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år?

✓ Ja - kun av faglærte Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad Nei

1.2. Firmanavn

1.3. Kommentarer

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

Ja ✓ Nei Kommentarer

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

✓ Ja Nei Redegjør for dette Noe saltutslag

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

Ja - kun av faglærte ✓ Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad Nei

3.2. Firmanavn

Haugen og Lund

3.3. Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når

Drenering i forbindelse ved bygging av garasje.

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

✓ Ja Nei Redegjør for dette Sprekken oppsto i forbindelse med bygging av garasje.

5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur eller lignende?

Ja ✓ Nei Kommentarer

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

✓ Ja Nei Redegjør for dette I vår, ved snøsmelting har vi observert vanngjennomtrenging i garasjetak

6.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

Ja - kun av faglærte Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste ✓ Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad Nei

6.2. Firmanavn

6.3. Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når

lagt nytt platetak tak samt satt opp garasje i leca.

7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og/eller andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

✓ Ja Nei Redegjør for dette

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?

Ja - kun av faglærte Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste ✓ Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad Nei

7.2. Firmanavn

7.3. Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når

Fjernet oljetank og sentralfyr.

8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Ja ✓ Nei Kommentarer

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

✓ Ja - kun av faglærte Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste Ja - kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad Nei

8.2. Firmanavn

Nes kommune

8.3. Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når

Nes kommune har lagt inn vann og kloakk. Comfort har lagt inn nye rør i forbindelse med vaskekjeller og varmepumpe.

9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

Ja ✓ Nei Kommentarer

10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?

Ja ✓ Nei Kommentarer

11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?

Ja ✓ Nei Kommentarer

12. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l.?

Ja ✓ Nei Kommentarer

12.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja Nei Vet ikke Kommentarer

13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

Ja ✓ Nei Kommentarer

14. Er det innredet/bruksendret/seksjonert/bygget ut, etter opprinnelig byggeår (eks. kjeller, loft, bod eller andre deler av boligen)?

✓ Ja Nei Vet ikke Redegjør for dette Bygget dobbelt garasje med overbygg (inngangsparti og bod)

14.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

✓ Ja Nei Vet ikke Kommentarer

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

Ja ✓ Nei Kommentarer

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

Ja ✓ Nei Kommentarer

17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

17.1.

✓
Ja, jeg ønsker å benytte Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport Bolig som underlag i.f.m salg av eiendommen.
En Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport Bolig er en utvidet takst som foretar en grundig gjennomgang av tilstanden til boligen.

Jeg ønsker ikke å benytte Boligsalgsrapport/Tilstandsrapport Bolig som underlag i.f.m salg av eiendommen.

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Anonymisert takstrapport

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig jf. Avhendingslovens § 3-10

TIL SELGER:

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 selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.
Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder **fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR/TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.**

✓ **Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2017 og produktark om eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

✓ **Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6

✓ **Jeg er kjent med** at dersom BSR/TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med

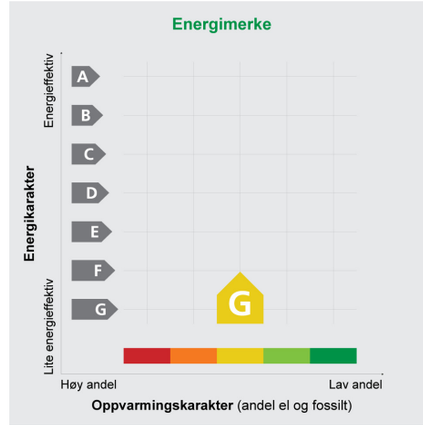
Anonymisert takstrapport

NB: Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæring her: _____

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 01.01.2017

ENERGIATTEST

Adresse	79
Postnr	
Sted	
Andels-/leilighetsnr.	
Gnr.	
Bnr.	
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	
Dato	
Eier	
Innmeldt av	



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.

Anonymisert takstrapport

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud:

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		3736
Avløp		4243
Renovasjon		2343
Brannsyn, feiing		534
Eiendomsskatt		1983

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vedlegg
3 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

[redacted]

[redacted]

Dato
06.11.2009

MELDINGEN ER GODKJENT

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a

Saken gjelder oppføring av nytt inngangsparti oppå eksisterende garasje, i samsvar med melding mottatt 28.10.2009.Det foreligger ingen protester mot tiltaket.

1. **I medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 86a, godkjennes meldingen om tiltaket, i samsvar med innsendte tegninger og situasjonsplan.**

Bygningsmyndigheten i [redacted] behandler denne sak etter myndighet tildelt etter delegasjonsfullmakt til Teknisk sjef den 28.10.97 av kommunestyret.

Saksopplysninger:

Tiltakshaver	[redacted]
Gnr/Bnr	
Byggested	
Gjelder	
Bygningstype	*Enebolig*
Kommuneplan	*Eiendommen ligger innenfor område vist som LNF i kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret 13.12.2005.*
BRA	*8,4m²*
Veg	*Avkjørsel til riksveg*

[redacted]

Vann	*Offentlig*
Avløp	*Offentlig*

Generelle opplysninger:

Det vises til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Er arbeidene ikke igangsatt senest 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, eller arbeidene innstilles i lengre tid enn 3 måneder, gjelder bestemmelsene i pbl § 96 (om bortfall av tillatelse) tilsvarende.

Ved usikkerhet om tomtegrenser, er det tiltakshavers ansvar å bestille grensepåvisning før graving igangsettes. Evt. endringer skal på forhånd være godkjent av kommunen. Det er ikke tillatt å overbygge offentlige vann- og avløpsledninger eller kabler i grunn. Nødvendig avstand til høgspentlinje i luft skal avklares med netteier og overholdes. Dersom det er usikkerhet omkring beliggenheten av ledninger/kabler osv, er det tiltakshavers ansvar å rekvirere påvisning av disse.

Når tiltaket er ferdig og klart til å tas i bruk, skal tiltakshaver meddele kommunen dette ved å benytte vedlagte ferdigmeldingsskjema.

Med hilsen

[redacted]

Vedlegg: Gebyroversikt for saksbehandling
Ferdigmeldingsskjema

Anonymisert takstrapport

Dato
27.10.2006

TILLATELSE TIL TILTAK

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a

Saken gjelder oppføring av garasje som tilbygg til bolighus, i samsvar med melding mottatt 24.10.2006. Innsendt melding om tiltak er behandlet etter reglene for ett-trinns søknadsbehandling etter pbl § 93, da forutsetningene for behandling etter pbl § 86a, jfr SAK § 8, ikke forelå ved innsending. Det foreligger ingen protester mot tiltaket. Dispensasjon fra vegloven er gitt i vedtak datert 18.10.06.

1. **I medhold av plan- og bygningslovens § 7, jfr § 20-6, gis det dispensasjon fra forbud mot bygging i landbruks-, natur- og friluftsområder. Dispensasjonen gis fordi det er en bebygget boligtomt.**
2. **I medhold av plan- og bygningslovens § 93, godkjennes meldingen om tiltak, i samsvar med innsendte tegninger og situasjonsplan.**
3. **Arbeidene kan likevel gjennomføres etter reglene for mindre byggearbeider på egen bolig- eller fritidsboligeiendom, og unntas fra krav om ansvar og kontroll, jfr SAK § 13.**

Det opplyses om at kommunen når som helst kan gjennomføre tilsyn.

Vedtaket kan påklages.

Bygningsmyndigheten i [redacted] behandler denne sak etter delegasjonsfullmakt gitt til Teknisk sjef 28.10.97 av kommunestyret.

Saksopplysninger:

[redacted]

Anonymisert takstrapport

Bygningstype	*Enebolig*
Kommuneplan	*Eiendommen ligger innenfor område vist som LNF i kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret 13.12.2005. Bygging av spredt bolig- eller ervervsbebyggelse uten tilknytning til stedbunden næring er for øvrig ikke tillatt.*
Tomteareal	*4700 m^2*
BYA	*65m^2*
BRA	*55m^2*
Veg	*Avkjørsel til riksveg*

Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket omfatter oppføring av garasje som tilbygg til bolighus

Dispensasjon:
I medhold av plan- og bygningslovens § 7, gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bygging i LNF-område.

Følgende er lagt til grunn for kommunens vurdering av dispensasjonsforholdet:

- **Det er en bebygget boligeiendom**

Uttalelser fra annen myndighet:

- Statens Vegvesen uttaler i brev datert 18.10.06 at det gis dispensasjon fra vegloven.

Nabovarsling:
Det foreligger ingen protester mot tiltaket.

Kommunens vurdering av tiltaket:
Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser

Atkomst:
Eiendommen har de nødvendige tillatelser for atkomst til offentlig veg, jfr plan- og bygningslovens § 66-1.

Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense:
Tiltaket er vurdert til å være i tråd med kravene i plan- og bygningslovens § 70 slik det fremkommer på innsendte og godkjente kart og tegninger. Tiltaket skal plasseres iht. godkjente kart og tegninger.

Ved usikkerhet om tomtegrenser, er det tiltakshavers ansvar å bestille grensepåvisning før graving igangsettes. Evt. endringer skal på forhånd være godkjent av kommunen. Det er ikke tillatt å overbygge offentlige vann- og avløpsledninger eller kabler i grunn. Nødvendig avstand til

høgspentlinje i luft skal avklares med netteier og overholdes. Dersom det er usikkerhet omkring beliggenheten av ledninger/kabler osv, er det tiltakshavers ansvar å rekvirere påvisning av disse.

Planløsning og utseende:

Tiltaket er vurdert til å være i tråd med kravene i plan- og bygningslovens § 74 slik det fremkommer på innsendte tegninger.

Ansvar:
Tiltakshaver unntas fra krav om ansvar og kontroll, da tiltaket er vurdert til å være mindre komplisert og ikke kan medføre vesentlige konsekvenser. Tiltakshaver er likevel ansvarlig for at plan- og bygningslovens regelverk blir fulgt.

Generelle krav:

Det vises til plan- og bygningsloven, samt Teknisk forskrift (TEK) og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK).

Generelle opplysninger:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Avfall:
Med hjemmel i forurensningsloven pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter gjeldende retningslinjer. Avfall skal leveres til godkjent avfallsmottak. Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med forurensningsloven, kan Nes kommune ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage godkjennelsen inn for høyere myndighet jfr. forvaltningsloven § 28. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Eventuell klage framsettes for Nes kommune, Teknisk sjef.

Når tiltaket er ferdig og klart til å tas i bruk, skal tiltakshaver meddele kommunen dette ved å benytte vedlagte ferdigmeldingsskjema.

[redacted]

ÅRNES,

DERES REF.: VÅR REF.:

U t s k r i f t

av

Nes bygningsråds møteprotokoll fra møte den 28. mai 1963.
Av bygningsrådets 8 medlemmer var 7 tilstede.

Sak 22/63. [redacted]

Vedtak: Godkjennes. Bygningsrådet tillater ikke grunnmur av Leca blokker mot høyeste terreng i skråbakke. Der forlanges ekstra bred grøft med ikke-telebrytende masser rundt enhver grunnmur av Lecablokker samt armert st såle.

Armeringsplan for dekke over kjeller må leveres hit til kontroll i 2 eks. i god tid før støpning tar til.

Den byggende har selv ansvaret for å sende spillvann ut på annenmanns eiendom. W.C. tillates bare med helserådets samtykke før lukket hovedkloakk er ordnet.

Rett utskrift bekreftes:

[redacted]

B Y G G E T I L L A T E L S E.

[redacted] b.nr. _____ i samsvar med den av Nes bygningsråd i møte den 28 mai 1963 godkjente byggemelding.
Som ansvarshavende for lovlig og fagmessig utførelse av arbeidet er godkjent:

[redacted]

som selv eller ved godkjent stedfortreder skal være tilstede når arbeidet utføres.

Den som bygger har etter bygningsloven under straffeansvar plikt til å melde fra minst 2 dager forut:

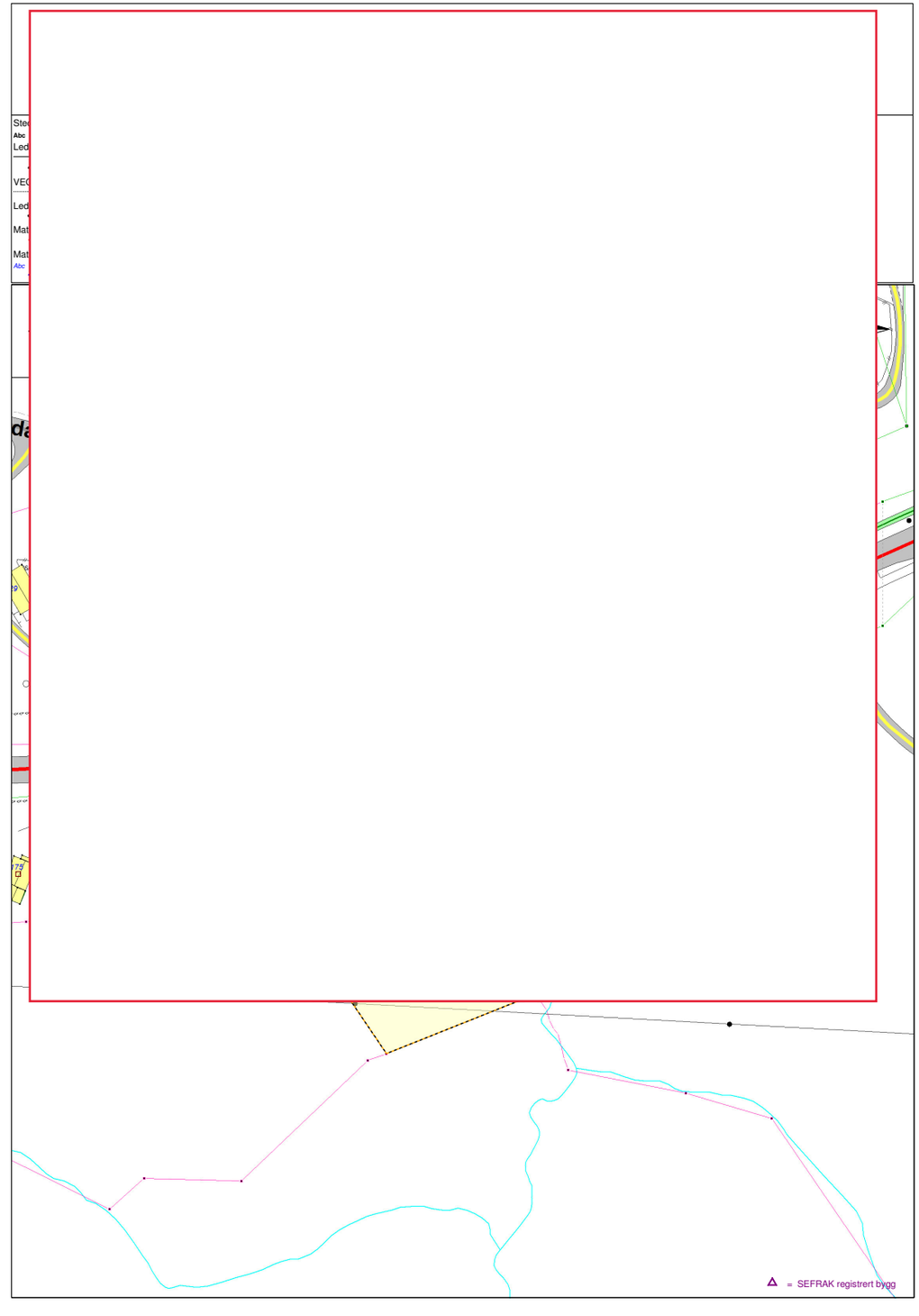
		Kontrollert den:
a.	Når utstikning av bygningen ønskes foretatt.	31.5.63
b.	Når gravningsarbeidet aktes påbegynt.	
c.	Når fundamenteringsarbeidet skal påbegynnes.	
d.	Når drenering er lagt.	
e.	Når armering er lagt, før betongstøpning.	
f.		
g.		
h.		
i.		
j.	Når stenderverk er reist bjelkelag og sperrer lagt.	
k.	Når vegger er isolert.	
l.	Når etasjeatskillere er isolert.	
m.		
n.	Når dytting av dører og vinduer er foretatt.	
o.	Når oppførelse av større ildsteder skal påbegynnes.	
p.	Når puss- og innredningsarbeider skal påbegynnes.	
q.	Før huset tas i bruk.	
r.		
s.		
t.		

Byggetillatelsen gjelder ikke lenger, hvis arbeidet ikke er påbegynt innen et år etterat den er utstedt, eller hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 6 mnd. Innstilles arbeidet i mere enn 2 måneder, skal bygningssjefen underrettes før det gjenopptas.

Ingen ildsteder må tas i bruk før de er godkjent.

Denne byggetillatelse samt godkjent byggemelding med tegninger skal alltid foreligge på byggeplassen når arbeidet pågår.

[redacted]



Anonymisert takstrapport

Referanse: 128/3005272/121-17-6036 Kongsvingervegen 2179

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler.
A□l□p	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
□ålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar
Det går kommunale ledninger over eiendommen. All bygging, sprengning, fylling og graving nærmere en 4 m fra ledningen skal varsles kommunalteknisk avd. i Nes kommune. Se vedlegg.

Vedlegg
1 vedlegg

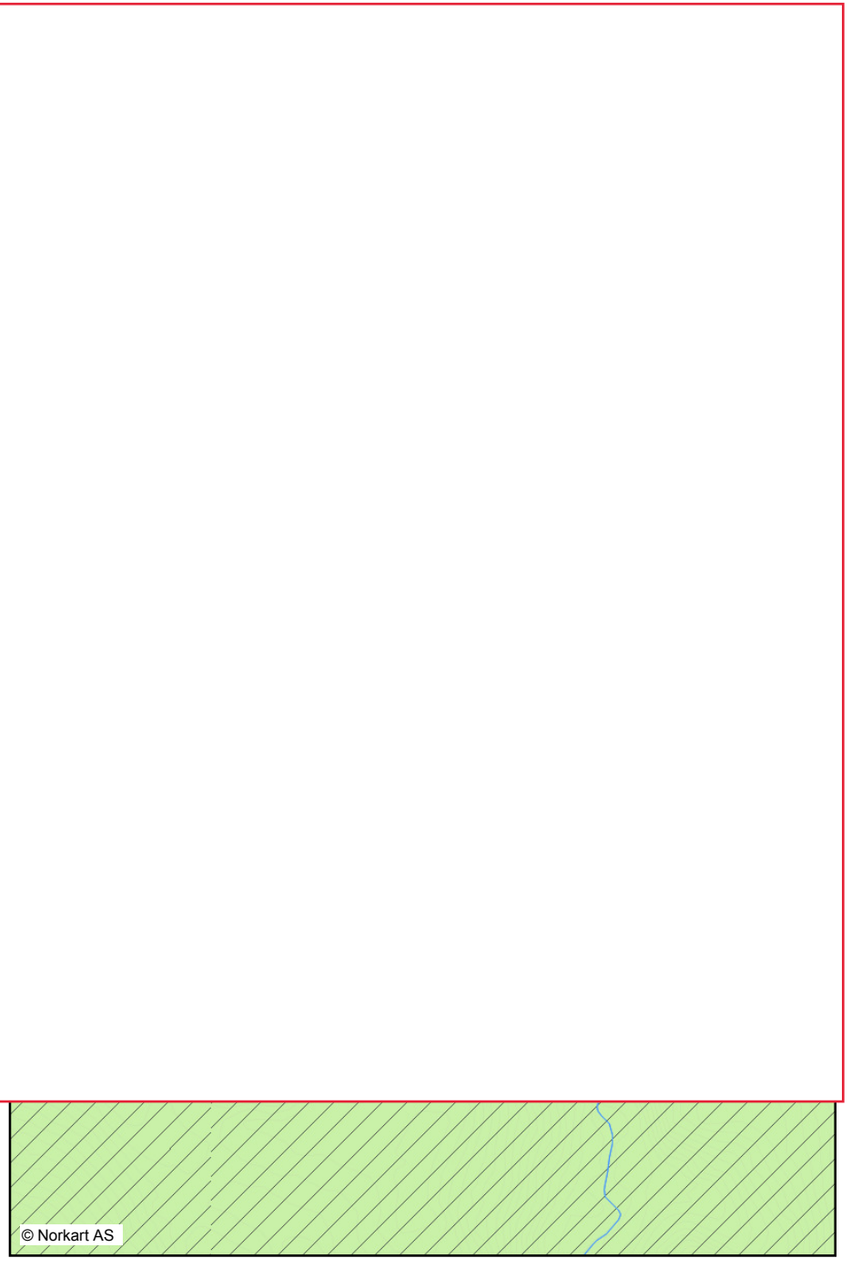
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kart med kommunale ledninger gbnr 86/15



Innsjøer og vassdrag
- Innsjø
- Elv/Bekk

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1
- Abc Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (F
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindr
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Abc Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Grense for arealformål
- Hovedveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Turveg/turdrag - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Matrikkelkart

Innsjøer og vassdrag
- Innsjø
- Innsjøkant usikker
- Innsjøkant
- Elv/Bekk
- Elv/Bekk usikker
- Elv/Bekk
- Elv/Bekk kant
- Kanal/Grøft usikker
- Kanal/Grøft

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Festegrunn
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Matrikkelkart

Kulturminner
- Kulturminne R
- Kulturminne K
- Kulturminnepunkt R
- Abc Kulturminnepunkt K
- Kulturminnegrense

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Fritidsbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Tatt i bruk (§ GAB)
- Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takspranq Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Takspranq
- Mønelinje
- Låvebru

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Grunnriss/Hjelpelinje
- Flaggstang
- Frittstående trapp
- Frittstående trapp kant
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur
- Portstolpe
- Vegg frittstående

Vegsituasjon
- Stikkrenne

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg
- Godkj. Tilbygg
- Godkj. Påbygg
- Omriss Tiltak

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Annen naturinformasjon
- Hekk

Stedsnavn og andre tekster
- Abc Navn på myrer
- Abc Navn på gårder

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkab

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL20
- Faresone grense

Anonymisert takstrapport

03.2017

ershus

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

tatus reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

tatus e yggelsesplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Kommentar
86/15 Uregulert. I kommuneplanens arealdel avsatt som LNF-område. Ingen kjente endringer i avsatt formål/nye planer i tilknytning til denne eiendommen.

edlegg
2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Anonymisert takstrapport

Grunnarealer mv. – Matrikkelopplysninger

Matrikkel:

Anonymisert takstrapport

Areal: 4 865,6 kvm
Skyld: 0,08
Arealkilde: Beregnet Areal
Arealmerknad:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.04.2013	Berørt	0236/84/1	0,0
	Matrikkelført:	20.05.2015	Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
			Berørt		0,0
Skylddeling	Forretning:	03.09.1963	Avgiver		-4 252,0
	Matrikkelført:		Mottaker		4 252,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	207,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	207,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	151514669			Antall etasjer:	3

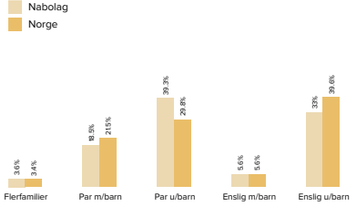
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			76,0		76,0				
U01			55,0		55,0				
H01	1		76,0		76,0				

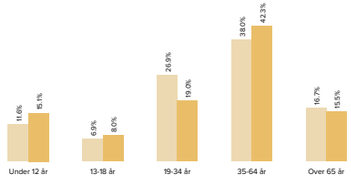
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

FAMILIESAMMENSETNING



BEFOLKNING



OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDN.
[redacted]	216	99
[redacted]	20371	8809

DEMOGRAFI

39% er gift
28% er barnefamilier
18% har høyskoleutdanning
38% har inntekt over 300.000
90% eier sin egen bolig
78% har bolig på over 120 kvm
75% av boligene er eldre enn 20 år
98% bor i enebolig
86% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn
Etablerere
Husdyreiere
Godt voksne

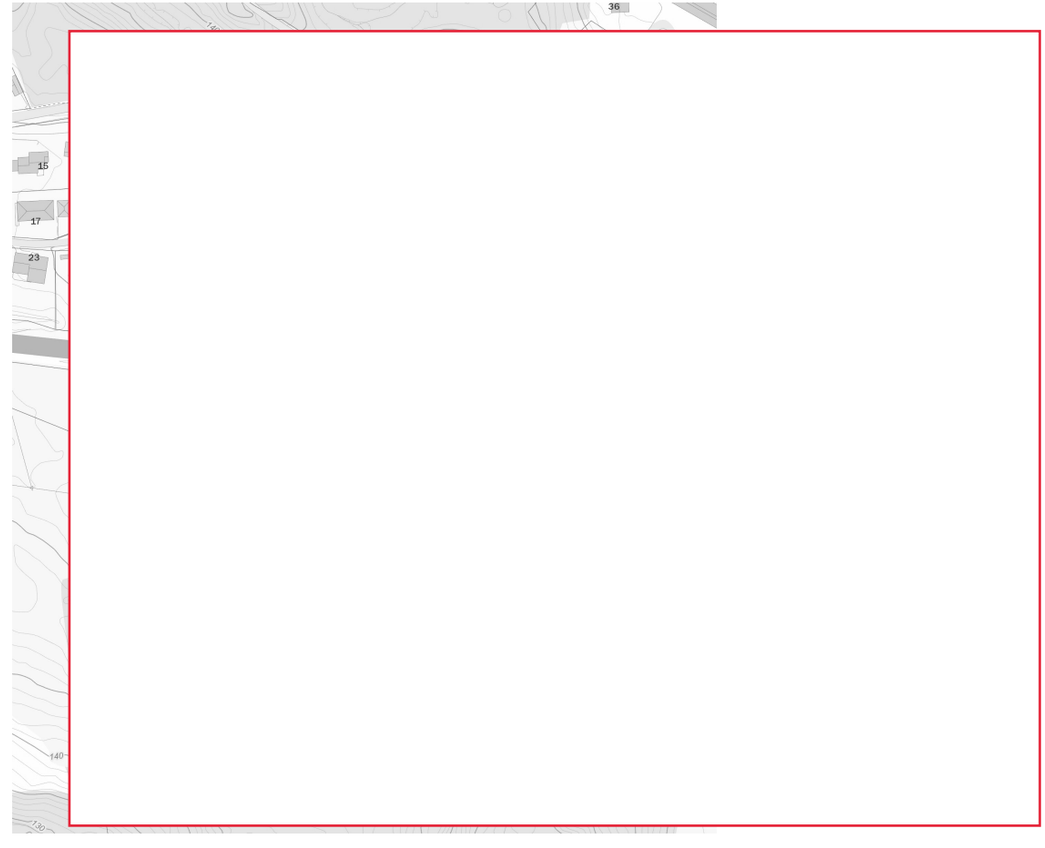
SKOLER OG BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER	ELEVER	AVSTAND
[redacted]	1-7 kl	7 kl	175	8.1 km
	1-7 kl	14 kl	225	7.6 km
	1-7 kl	14 kl	275	7.7 km
	1-7 kl	7 kl	145	10.5 km
[redacted]ble	8-10 kl	12 kl	290	0.8 km
[redacted]le	-	39 kl	600	8 km
[redacted]kole	-	14 kl	300	10.7 km
	0-5 år	4 avd	54	1.6 km
[redacted]ge	1-6 år	4 avd	90	4.6 km
	0-6 år	7 avd	-	7.5 km

9,7 / 10
OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt

7,5 / 10
NABOSKAPET
Godt vennskap

6,9 / 10
KVALITET PÅ SKOLENE
Bra



Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser, som inngis til megler, være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Privatmegleren, gjøres enklest via vår Anonymisert takstrapport, lesebrett. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver. I tillegg vil du få opplysninger om høyeste bud. Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse om at bud er mottatt. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler pr telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud via SMS/MMS, e-post eller ved å innlevere utfylt og signert budskjema til meglers kontor. For at megler skal kunne formidle budet til selger for vurdering, må budet være signert og det må legges ved kopi av budgivers legitimasjon (eks. bilde av førerkort). Det advares dog mot å sende kopi av bankkort.
Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivingsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, e-post eller SMS til ansvarlig megler for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.
Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.
Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud må ha en akseptfrist som minst er til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, og bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. De som ikke har lagt inn bud på eiendommen, har ikke krav på å få kopi av anonymisert budjournal.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

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 budetfremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

Anonymisert takstrapport

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PA OVENNEVNTE EIENDOM:

KJØPESUM: kr _____med bokstaver:_____

"as is/som den står" + omkostninger i henhold til opplysninger i nøkkelinformasjonen/eiendomspresentasjonen for eiendommen.

Ved første gangs oversendelse må kopi av leg. for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort).

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon:	Referanse & tlf. nr.	
Egenkapital:		**kr**
Totalt		**kr**

ØNSKES UFORPLIKTENDE FINANSIERINGSTILBUD FRA NORDEA? ☐ *Ja ☐ nei

ØNSKES UFORPLIKTENDE VERDIVURDERING AV EGEN EIENDOM FRA PRIVATMEGLEREN ☐ Ja ☐ nei

ØNSKET OPPGJØR/OVERTAGELSESDATO : _____

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE TIL OG MED DEN : DATO: …… KL …….

Alle bud på eiendommen kan ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette, kan ikke formidles av megler. Se nærmere info på egen side.

* Ved ønsket finansieringstilbud fra Nordea, så aksepteres det at megler får informasjon fra Nordea om utfallet av søknadsprosessen.

EVENTUELLE FORBEHOLD:

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med megler forbrukerinformasjon om budgiving, som er en del av nøkkelinfo/eiendomspresentasjonen, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha besiktiget eiendommen og mottatt komplett nøkkelinfo/eiendomspresentasjon med alle vedlegg.

Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgiving. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivingen. Dersom bud faxes eller sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed pr. telefon i tillegg.

Navn:	**Navn:**
Adr./Postnr.:	**Adr./Postnr.:**
Fødsels-og personnr.:	**Fødsels- og personnr.:**
E-post:	**E-post:**
Tlf.: **Tlf.arb:**	**Tlf.:** **Tlf.arb.**
Dato:	**Dato:**
Sign:	**Sign:**

Aksept/ motbud til denne budgiver;
Kr.
Sted/ Dato:
Sign: