

Einerveien 6

Innhold

05

Velkommen til Einerveien 6

8

Nøkkelinformasjon

40

Plantegninger

44

Eiendommen

53

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Einerveien 6



Tiltalende og oppgradert enebolig i et populært og barnevennlig bomiljø

Vi i Lokalmegleren & Partners Follo har gleden av å presentere Einerveien 6 - en påbygget og tiltalende enebolig over 3 plan. Boligen har hatt flere oppgraderinger i senere tid med bla. kjøkkenfornyelse, ny oppussende overflater i alle oppholdsrom, innredning av loftetasje og påbygget inngangsparti/gang. Boligen har en godt utnyttet planløsning og inneholder 2 stuer, 3 soverom, disponibelt rom (brukes som soverom), romslig bad/vaskerom, toalettrom i 1. etasje og 2 etasje, romslig entré/gang og 2 innvendige boder. Fra stuen i første etasje er det utgang til en romslig terrasse på hele 55 m2 med gode solforhold og skjermet jazuzzi. Det følger garasjeplass i felles med el-billader og parkeringsmuligheter på egen tomt.

Boligen har fin beliggenhet i et barnevennlig boligfelt på Bøleråsen på Langhus. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til Bøleråsen nærsenter med Kiwi med lange åpningstider, treningssenter, legesenter, frisør og spisested. Kort gangavstand til barneskole, ungdomsskole og barnehage. Lekeplasser og friområder i Sørmarka med flotte turområder sommer som vinter, ligger i umiddelbar nærhet.



Velkommen til Eimerveien 6 - Presentert av Ole Andreas Huse

Einerveien 6

Prisantydning	6 450 000
Totalpris	6 612 472
Omkostninger	162 472
P. rom	138 m ²
Bruksareal	158 m ²
BRA-i:	143 m ²
BRA-e:	15 m ²
BRA-b:	0
TBA:	61 m ²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	184 m ²
Byggeår	1985





Kontakt våre meglere

Lokalmegleren & Partners, Follo



Ole Andreas Huse

Eiendomsmegler MNEF

98404052

ole.andreas.huse@partners.no

**& LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

Torgveien 10, 1400 Ski

Stuen er nylig malt i lune farger og nyter godt av lysinnslipp fra flere vindusflater





Peisoven gir god
varme på kalde dager
og var ny i 2021









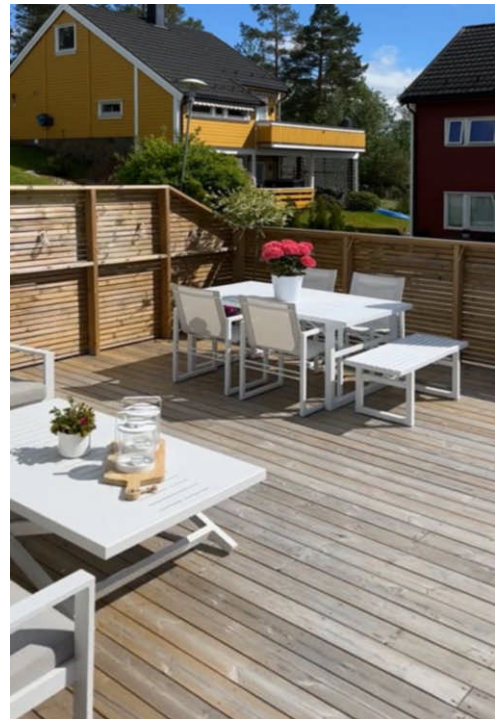


Innredningen var ny i 2016. I 2021 byttet dagens eier fronter på deler av innreningen og satt inn ny benkeplate og høyskap med intergert kjøleskap





Trekker du utendørs til den romslige terrassen på 61 m² får du med deg solens gang allerede fra tidlig ettermiddag og frem til ca. kl. 21.









Romslig og tiltalende entré/gang, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Gangen er en del av tilbygget fra 2021. Bod/garderomrom er elegant plassert bak en dobbel skyvedørgarderobe med speilfront













Toalettrommet har ny innredning fra 2022 og nyere malte flater

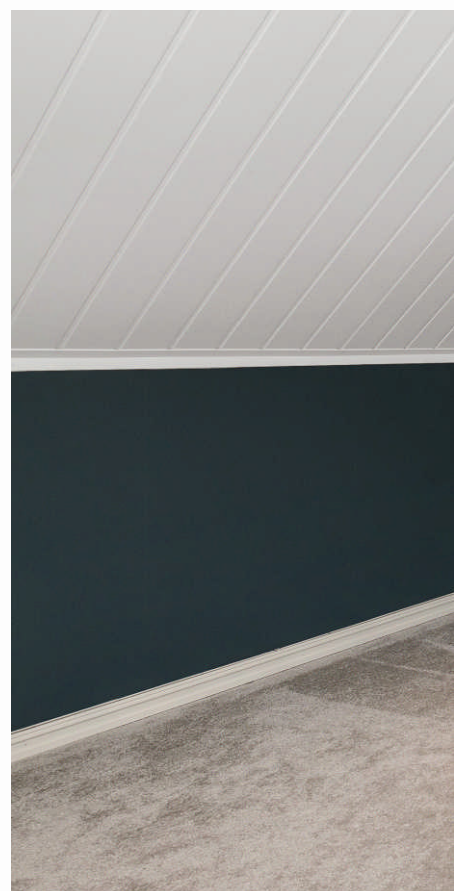






Loft

Loftet ble innredet i 2019





Ved byggetillatelsen
ble rommet meldt inn
som disponibelt rom











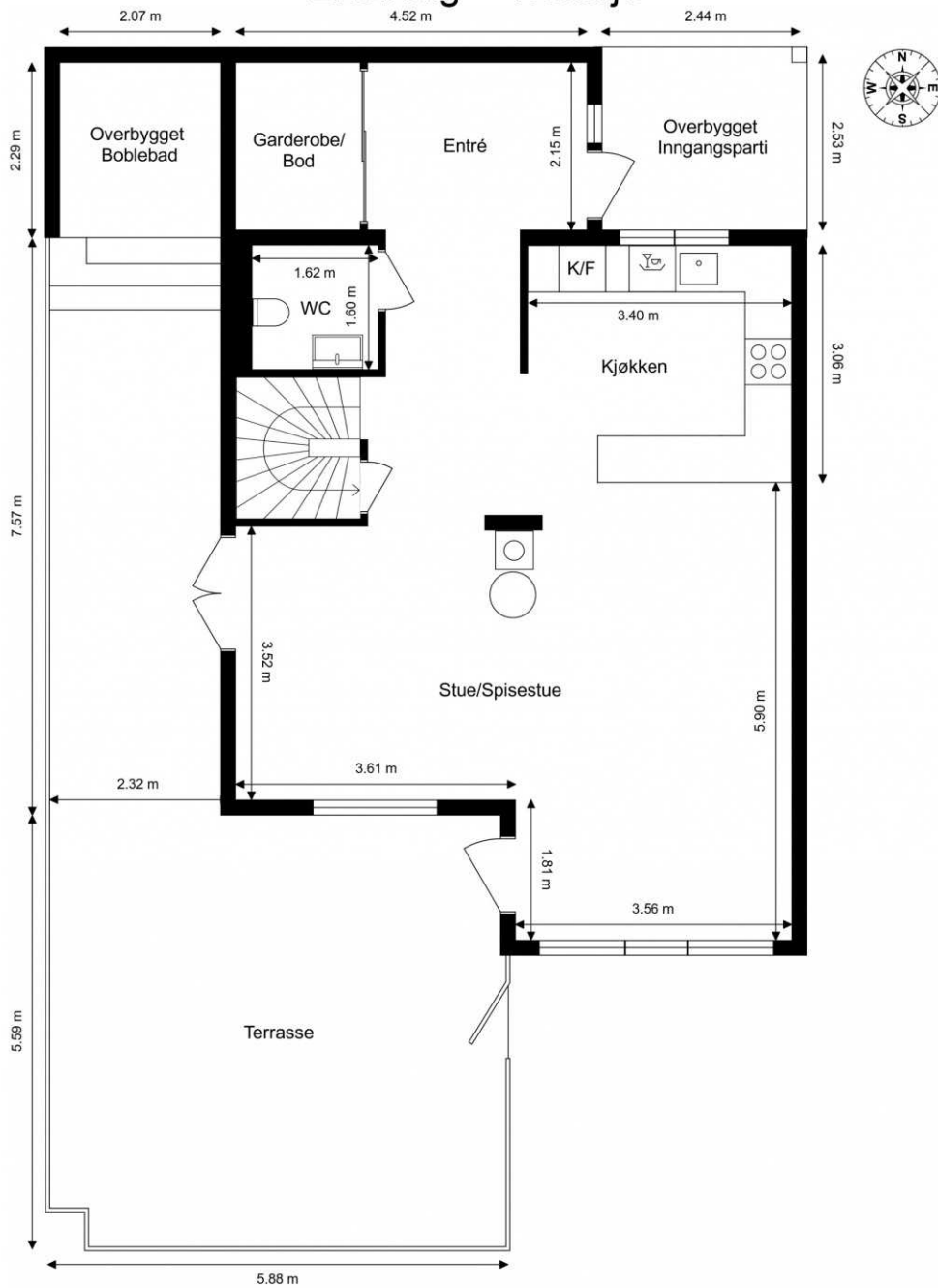


Boligen disponerer 1. plass i felles rekke med el-bil lader. Ved inngangen til boligen er det opparbeidet biloppstillingsplass til 1 bil.

Plantegning

Einerveien 6, 1405 LANGHUS

Enebolig - 1.etasje

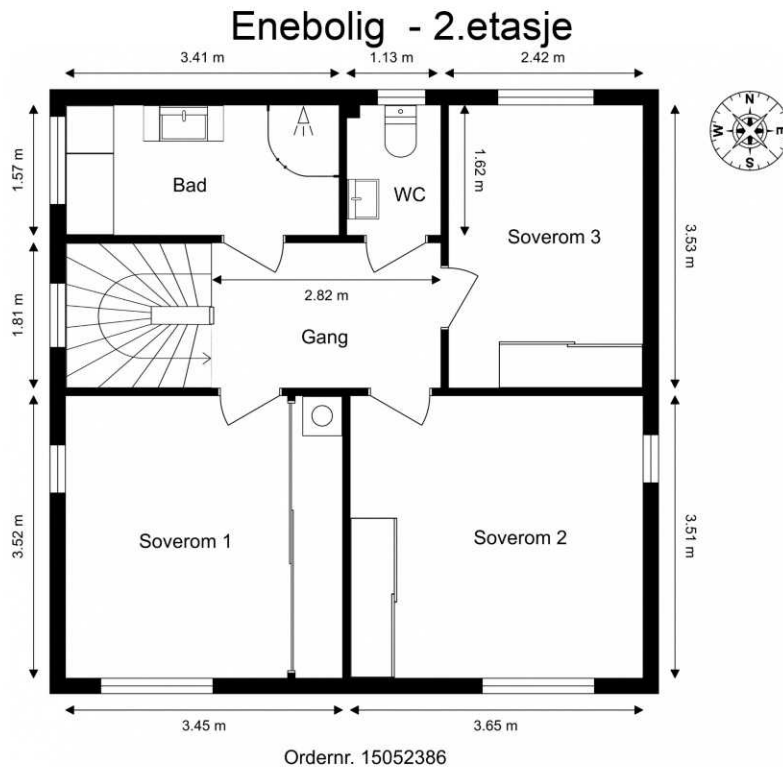


Ordernr. 15052386



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

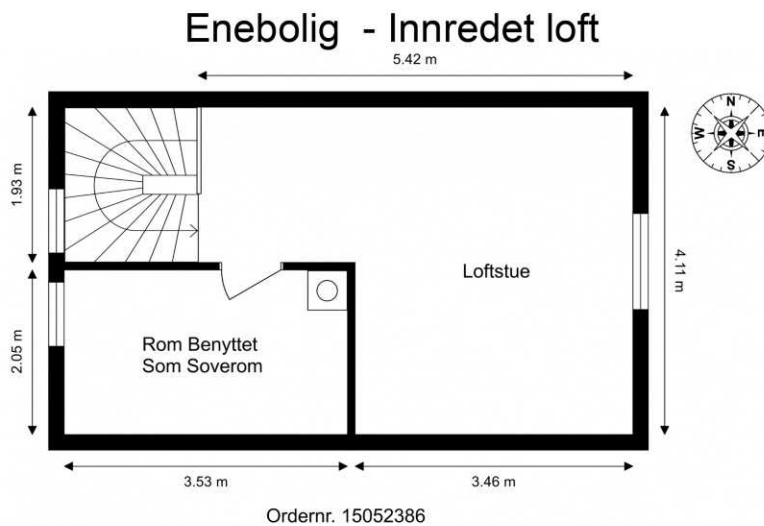
Einerveien 6, 1405 LANGHUS



 **Anticimex®**

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Einerveien 6, 1405 LANGHUS



 **Anticimex®**

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Eiendommen

Økonomi

Beregnet total kostnad

Prisantydning kr 6 450 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 161 250,00,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 500,00,-

Pantattest kjøper kr 240,00,-

Tingl.gebyr skjøte kr 500,00,-

Boligkjøpepakke Tryg kr 15 050,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 6 627 540,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres pr kvartal. Dette gjelder normalavgifter for standard bolig med standard renovasjon.

Årlige kommunale avgifter for 2024 til Nordre Follo kommune utgjør: Renovasjon kr 3 591,- (240 l beholder). Feiing pr. pipeløp kr 444,-.

Abonnementsgebyr vann/kloakk kr 7 490,-. Forbruk vann/kloakk kr 76,05 pr. kbm. Alle satser er inkl.mva.

Løpende kostnader

- Bygningsforsikring/innboforsikring
- Strøm
- Kommunale avgifter
- Grendelagsutgift

Grendelagsutgiften er på kr. 1 650,- og inkluderer tv og internett (Telenor), snømåking, feiing, stell og vedlikehold av fellesarealer, driftskostnader på felles garasjeanlegg og vedlikeholdsfond (kr. 500 pr. mnd).

Selger har et utvidet abonnement fra Telenor og har hatt kostnader på kr 449/mnd. for økt hastighet.

Selger har hatt et årlig energiforbruk på ca. 21 000kwh. Strømkostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 682 971,-.

Sekundær formuesverdi kr. 6 731 884,-.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Tallene er hentet fra skatteetaten sin boligkalkulator

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 158,0 m²

- BRA-i: 143,0 m²

- BRA-e: 15,0 m²

- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 61,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beliggenhet

Boligen har fin beliggenhet i et barnevennlig boligfelt på Bøleråsen / Langhus.

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til Bøleråsen nærsenter med Kiwi, treningssenter, legesenter, frisør og spisested. Kort gangavstand til barneskole, ungdomsskole og barnehage. Lekeplasser og friområder i umiddelbar nærhet.

Langhus Senter ligger i avstand ca. 5 min. med bil, med diverse forretninger, MENY -butikk, café/restaurant, legesenter m.m. Holdeplass for buss med meget hyppige avganger på dagtid til Vevelstad stasjon/Ski/Ås ligger like ved boligen. Innsatstogene bruker 22 min til Oslo S fra Vevelstad stasjon. På stasjonsområdet er det også en stor parkeringsplass for pendlerparkering.

Eiendommen ligger i nærheten av løype-stinettet i marka mot Siggerud. Med steder som Karlsrudtjern (bademulighet), "hyttene" Sterkerud, Skeidarkollen, Stallerud, Stuene, mm er det flotte muligheter til fots, ski eller sykkel. Et flott idrettsanlegg med fotballbaner, kunstgressbaner, 2 idrettshaller, svømmehall (under bygging) m. m er også lokalisert på Langhus. I tillegg er det kort kjøreavstand til flere

golfbaner. Ca. 10 minutter unna med bil ligger fornøyelsesparken Tusenfryd, hvor det også er etablert gang- og sykkelvei nesten hele veien frem. I tillegg er det kort kjørevei til stor badeplass på Breivoll ved Bunnefjorden.

Bøleråsen ligger sentralt til i tettstedet Langhus i Nordre Follo kommune med ca. 15 000 innbyggere som er spredt utover et relativt stort område på til sammen 4,4 km². Langhus dekker områdene Bøleråsen, Stenfelt, Langhus og Vevelstad.

Ski er regionsenteret i Follo. Totalt bor det ca. 145.000 mennesker i Follo. Dette gjør at tilbudene er mange og varierte. I Ski sentrum finner man flere offentlige kontorer, Ski storsenter og en rekke butikker og servicetilbud. Dette gjør Ski til et attraktivt handelsområde. Kinosenter og en rekke restauranter og kafeer er også med på å skape et flott bymiljø.

Med bil tar det ca. 20 min. til Ryen. (4 felts motorvei helt fra Langhus), og ca. 10 min med bil til Ski sentrum, med storsenter og kinosenter m.m.

Ski har stort potensial for byutvikling, og er kanskje det stedet i Akershus som kommer til å oppleve de største forandringene de neste 10-20 årene. Ski sentrum står foran store byutviklingsoppgaver med fortetting og fornying av sentrumsbebyggelsen, opprusting av offentlige rom, og avklaring av et system for transport og parkering som er tilpasset den økte urbaniseringen i Ski.

Kommuneplanen har følgende mål for overordnet byutvikling: Ski skal være en attraktiv og levende by i et vakkert kulturlandskap.

Ski skal styrke sin rolle som regionsenter og kollektivknutepunkt, og være et utstillingsvindu for fremtidens utbyggingsmønster, næringsstruktur og transportsystem. Nytt dobbeltspor mellom Oslo og Ski, stod ferdig i 2022.

Reisetiden til Oslo tar nå ca. 11 min. på høyhastighetsbanen.

I januar 2020 slo Ski og Oppegård kommune seg sammen og dannet Nordre Follo kommune. Den nye kommunen har til sammen rundt ca. 62 000 innbyggere og ca. 5 000 ansatte.

Innhold

1 etasje: Entré/gang, kjøkken/stue med utgang til terrasse, toalettrom, 2 boder.

2 etasje: 3 soverom, toalettrom, bad/vaskerom.

Loft: Loftstue, disponibelt rom (brukes som soverom).

Til boligen medfølger garasje plass i felles

garasjerekke.

Standard

Entré/gang | Velkommen inn!

Vel inne i boligen blir vi ønsket velkommen i en romslig og tiltalende entré/gang, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Gangen er en del av tilbygget fra 2021. I entréen ryddes jakker og sko pent bort i det store, medfølgende garderobeskapet. Inngangsdøren har praktisk glassfelt som slipper lyset inn og moderne kodelås.

Åpen stue- og kjøkkenløsning

Det romslige allrommet ble pusset opp med nye overflater i 2021/22 og er et naturlig samlingspunkt i boligen. Godt med vindusflater sørger for at rommet fremstår som både lyst og luftig. Boligens planløsning åpner opp for flere innredningsmuligheter, så her er det god plass til både stue og spisestue. Rommet er malt i lune og tidsriktige farger. Peisovn (ny 2021) sørger for rikelig med varme på kalde dager. I stuen er det behagelig belysning i form av downlights i taket.

Kjøkkenet ligger inn mot et eget hjørne av stuen med en funksjonell L-form med barløsning mot stue som gir et naturlig skille mellom stue- og kjøkkendel. Innredning er fra 2016, supplert med ny benkeplate og nye fronter på underskap og sideskap i 2021. Her er det lagt vekt på funksjonelle løsninger og gode oppbevaringsmuligheter. Kjøkkeninnredningen har profilerte sorte fronter med sorte håndtak, samt lekre overskap i lysere utførelse. Videre er det en underlimt oppvaskkum med ett greps blandebatteri som er tilkoblet Quooker. De integrerte hvitevarene innebærer induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og innebygget kjøleskap (nytt 2021).

Terrasse

Trekker du utendørs til den romslige terrassen på ca. 55 m² får du med deg solens gang allerede fra tidlig ettermiddag og frem til ca. kl. 21 i sommersesongen. Terrassen er orientert mot både syd- og vest for optimale solforhold, og rommer både plass til spisebord, utemøblene, grillen og solsengene og er et yndet sted i utesesongen. I hjørne av terrassen ligger Jacuzzien som medfølger salget og som sørger for ekstra velvære og spa-følelse.

Bad/wc/vaskerom

Eneboligen har et baderom med opplegg for vaskemaskin og 2 toalettrom som er praktisk plassert i boligens 1. etasje og 2. etasje. Toalettrommet i 1. etasje er utstyrt med vegghengt toalett og servantskap. Toalettrommet i 2. etasje er utstyrt med stående wc og servantskap (nytt 2021).

Baderommet i andre etasje er romslig og byr på god oppbevaringsplass i baderoms møbelet. Rommet er

stilrent utført med grå gulvfliser i kombinasjon med stilrene, hvite veggfliser. Baderommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett fra 2019 og servant med ett greps blandebatterier. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Videre er det downlights og gulvvarme.

Loftstue | Opprettet i 2016

I loftetasjen ligger stue nr. 2 som blir perfekt til rolige tv-kvelder, vennebesøk for familiens yngste eller som kontorløsning.

Rommet er malt i en delikat gråfarge som harmonerer fint med resten av boligen. Her er det god plass til sofaløsning, kontorkrok eller annet ønskelig møblement.

Soverom og garderobe

Boligen har tre soverom i boligens 2. etasje og et rom i loftsetasjen (ikke byggemeldt som soverom). Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, sidestilte nattbord og annet ønskelig møblement. De andre soverommene byr på god plass til ønsket møblement, og oppleves som lyse og luftige.

Oppussing

Selger har siden 2021 gjort følgende oppgraderinger/påkostninger:

- Satt opp tilbygg (inngangsparti)
- Pusset opp innvendig med gips og maling i alle 3 etg.
- Ny peis.
- Byttet fronter på kjøkken + integrert kjøleskap.
- Skiftet alle vinduer i 2 etasje (ikke de små) + 1 vindu i 3 etasje og 1 vindu i 1 etasje 2022
- Løftet tomt med mur, bygget terrasse + blomsterkasse.
- Byttet bord utvendig på store deler av 2 vegger.
- Malt huset utvendig 2022.

Parkering

Til boligen medfølger garasje plass i felles garasjerekke.

Biloppstillingsplass er opparbeidet foran boligen på egen tomt.

Grendelaget har også egne biloppstillingsplasser på felles parkeringsplass for beboere og besøkende til Grendelaget.

Alle garasjer i Einerveien er klargjort for ladestasjoner. Grendelaget har Zaptec Pro ladere og anlegget blir driftet og levert av ChargeUp. Dette er et lastbalansert anlegg, hvor ledig kapasitet i strømmettet blir tildelt fortløpende. Merk at dette fungerer som et køsystem. Lading fra stikkontakt i garasjen er ikke lov. Anlegget er 230V. Prisen for lading skal være til grendelagets kostpris inklusive avgifter til drift (ca 20% påslag på kWh-prisen).

Diverse

Boligen er tilknyttet Einerveien Grendelag. Grendelaget eier eget grendehus som er forbeholdt utleie til beboere Grendelaget. og disponerer også egen tilhenger som lånes ut til beboere. Regnskapsfører/forretningsfører er regnskapskontoret Azets.

Hjemmesiden til Einerveien Grendelag gir mye nyttig og praktisk informasjon: einerveien.no

Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

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

Svar: Ja

Kommentar: Noen løse fliser på gulv i 2 etg.

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

Svar: Ja

Kommentar: Brukt middel som har fungert. Ikke sett noen på lenge.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Terasse er bygget på egeninnsats

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

Svar: Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats.

Firmanavn EL kontakten

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nye kurser, varmekabler i gang, spotter i gang, nye lysbrytere i gang, spotter ute over jacuzzi, lagt opp strøm i tilbygget under bygging etterfulgt av en el sjekk utført av EL kontakten 2021-2022.

Skiftet noen kontakter i stue og kjøkken, lagt opp skjult anlegg i stue 1 etg, byttet dimmer + nye spotter på bad 2 etg, byttet utelys og lagt opp kabler til noen flere utelys. 2 stk utekontakter er montert. Utført av egeninnsats.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

Kommentar: Deler av det elektriske anlegget som El kontakten har utført

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja
Kommentar: El sjekk utført 2022

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Svar: Ja

Kommentar: Montert i garasje. Dette går gjennom grendelaget.

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Svar: Ja

Kommentar: Støpt grunnmur på tilbygget. Dette er utført av egen innsats

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

Svar: Ja

Kommentar: Tilbygg er satt opp 2021-2022

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Kommentar: Søkt inn hos kommunen og ferdigattest.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt TG (tilstandsgrader) 2 og 3:

Våtrom - Bad

Vannrør: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid.

Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Membran, tettesjikt og overgang til sluk. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Avløpsrør (ink. sluk): Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid.

Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

Annet: Avløpsrør fra dusjkabinett samt avløp fra vaskemaskin er ikke utført på fagmessig god måte. Utbedringer anbefales.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc-rom, 1.etasje
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.

Risiko/konsekvens: Redusert luftutskiftning.
Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc-rom, 2.etasje
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.

Risiko/konsekvens: Redusert luftutskiftning.
Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

Øvrige rom

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Ventilasjon vurderes til ikke å være tilfredsstillende. Tilfredsstillende ventilasjon bør etableres.

Loft - innredet

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Mangelfull ventilering: Tilluft bør etableres.

Konstruksjonsoppbygging: Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko. Ingen tilkomst bak knevegger. Inspeksjon av bygningsdelen er ikke mulig. Inspeksjonsmulighet bør etableres. TG2 er satt for å belyse risiko ved manglende inspeksjonsmulighet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Innvendige trapper

Trappens bruksflater bærer preg av slitasje.

Risiko/konsekvens: Eventuelt behov for utbedring/vedlikehold. TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet. Det er kun rekkverk/håndløper på en side i deler av trapp samt mangler i sin helhet i deler. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskiller - Innredet loft

Skjevhetmåling Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i loftstue. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover

det som er inkludert i andre rom)
Stakeluke er plassert inni vegg fra kjøkken mot wc-rom. Anbefales etablert tilkomst.

Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.

Yttertak

TG 2 Tekking (undertak, lekter og yttertekking) TG2 er satt på generell alder: Tekking er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Konstruksjon Se punkt konstruksjoner under innredet loft.

Inspeksjonsmulighet :Taket er ikke inspisert grunnet is og snø.

Gesimsløsninger: Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.

Drenering

Alder: Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann-/avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Elektrisk anlegg

TG2 gjelder: Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999.

Elektrisk anlegg

TG3 gjelder: Det er ifølge selger utført egeninnsats/ufaglært arbeid på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det bør gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk. Sjablongmessig

prisanslag: kr 0 - 10 000

TG3 gjelder innredet loft:

Brannstige er feilmontert. Montert nærmere en 2 meter fra underliggende vinduer.

Tiltak bør påregnes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Se komplett tilstandsrapport som vedlegg i salgsoppgave.

Byggemåte

Enebolig fra 1985, ombygget i 2016 og påbygget i 2021. Støpt plate på mark. Yttervegger og etasjeskillere av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende kledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekking med metallplater. Profilert entrédør av tre med glassfelt og elektronisk kodelås fra 2021. Terrassedører og vinduer med karmen av tre og to-/tre-lags glass fra byggår, 2015, 2016, 2020 og 2021. For ytterligere detaljer henviser vi til tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

Tomt

Tomten er solrik, og her kan man nyte solen hele dagen med flere uteplasser. Fra stuen er det to utganger til boligens herlige terrasse som har et areal på ca. 55 kvm. Terrassen strekker seg rundt hushjørnet. På terrassen er det montert en praktisk markise som sørger for solskjerming. Her er det god boltreplass med god plass til både spiseplass og spisegruppe, samt lek og uteaktiviteter. Jacuzzien som er montert på terrassen sørger for ekstra velvære og spa-følelse - montert 2016.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 03.02.88 og 16.09.2021.

Ferdigattest fra 2021 gjelder for tilbygg i 1. etasje og levegg.

Det foreligger videre tillatelse fra kommunen for innredning av loftetasje til beboelse. Ferdigattest for tiltaket er ikke mottatt fra kommunen.

Oppvarming / energiforbruk

1. etg.: Elektriske panelovner. Varmekabler i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Det er montert varmepumpe i spisestuen. (Luft til luft).

2. etg.: Elektriske panelovner, samt varme i baderomsgulvet.

Offentlige forhold

Regulering

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsbestemmelser til Felt Q3, samt Kommuneplan Nordre Follo 2019-2030. Se reguleringskart- og bestemmelser som

ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i områdets gjeldende regulering.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Andel i realsameie

2009/59516-1/200 Opprettelse av realsameie
26.01.2009

Denne matrikkelenhet har andel i:

Knr:3020 Gnr:107 Bnr:238 1/116

Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin Grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på

hovedbruket/avgivereieendommen før

fradelingsdatoen, eller før eventuelle

arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til

hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2007/433503-1/200 Erklæring/avtale

30.05.2007

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata

2007/432601-1/200 Registrering av grunn

30.05.2007

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:3020

Gnr:107 Bnr:238

2020/642578-1/200 Omnummerering ved

kommuneendring

01.01.2020 00:00

Rettigheter på andre eiendommer

Ingen rettigheter funnet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperpakke

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak

mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Ole Andreas Huse per e-post ole.andreas.huse@partners.no eller sms: +47 98 40 40 52. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og viderefremidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet

(reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger, energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners, Follo sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Lokalmegleren " Partners Follo/Estator Eiendomsmegling AS har avtale med Askim og Spydeberg Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Daniel Brustad og Tonje Gjestrum Paulseth.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Einerveien 6.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 107, bnr. 983

i Nordre Follo.

Vårt oppdragsnummer er 193240102.

Meglers og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

I forbindelse med salg av denne eiendommen er avtalen om vederlag mellom selger og megler: Provisjon med 0,8 % av kjøpesum, tilretteleggingshonorar kr 7.450,- grunnpakke markedsføring kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 6.900,-. Megler har rett til å få dekket sine utlegg i forbindelse med salg av eiendommen.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Avnsvarlig megler er Ole Andreas Huse / +47 98 40 40 52/ ole.andreas.huse@partners.no.

Prod. dato: 05.03.2024

Tekniske dokumenter



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 09.02.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	983	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Einerveien 6, 1405 LANGHUS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	15.01.2024	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	184 m ²
	KPHensynsonenavn	H190_2
	KPSikring	Andre sikringssoner
	Delareal	184 m ²
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	184 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=140)
Navn	FELT Q3, LANGHUS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7769/140_Gjeldene%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 184 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn A3

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140A3 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=140A3)
Navn	FELT A3, BØLERÅSEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.01.1984
Delarealer	Delareal 184 m ² Formål Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, sykehjem mv.)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Anlegg for idrett og sport
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Bolig/forretning
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde



Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense



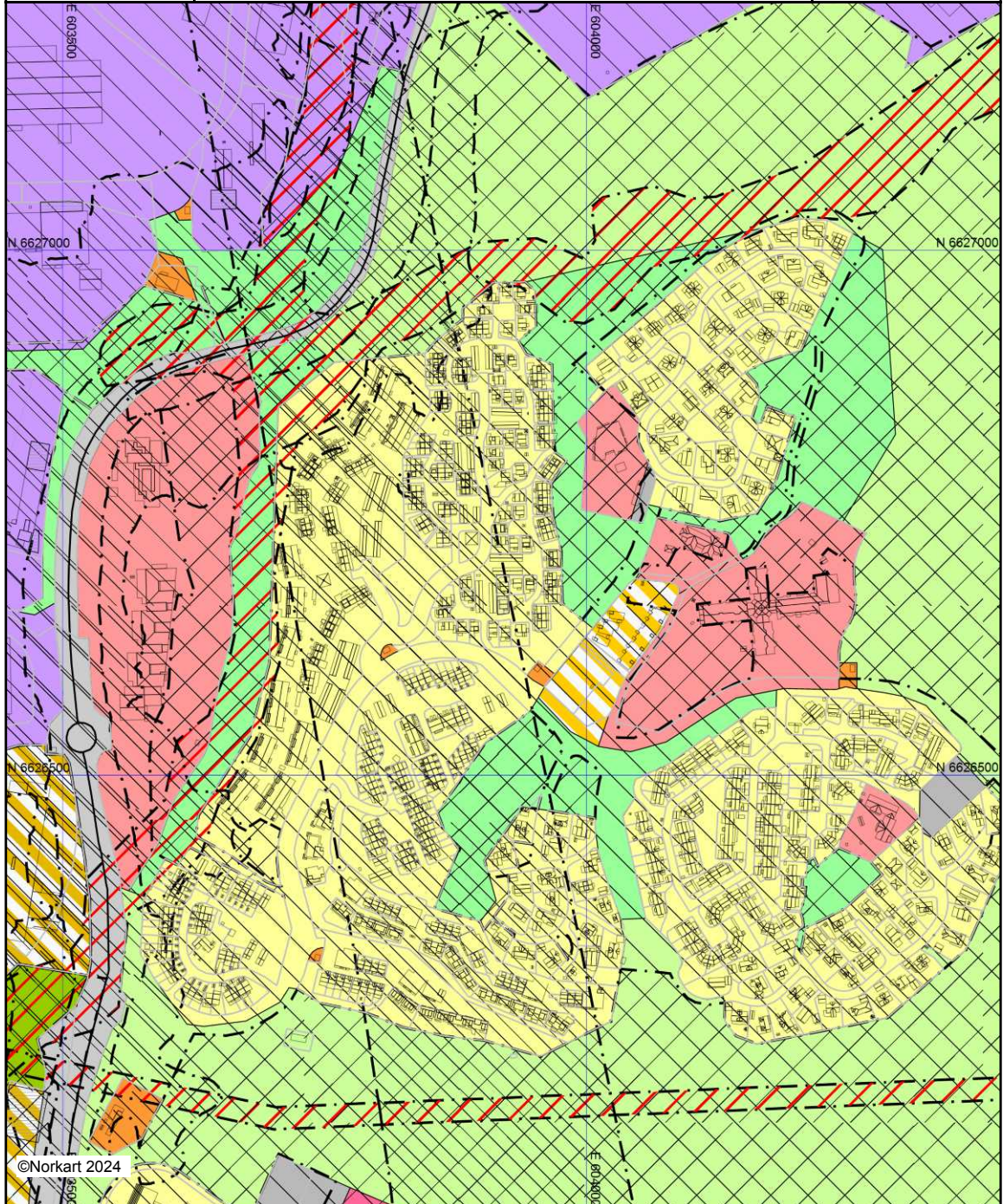
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/983
Adresse: Einerveien 6
Dato: 09.02.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2024

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



Grunnkart

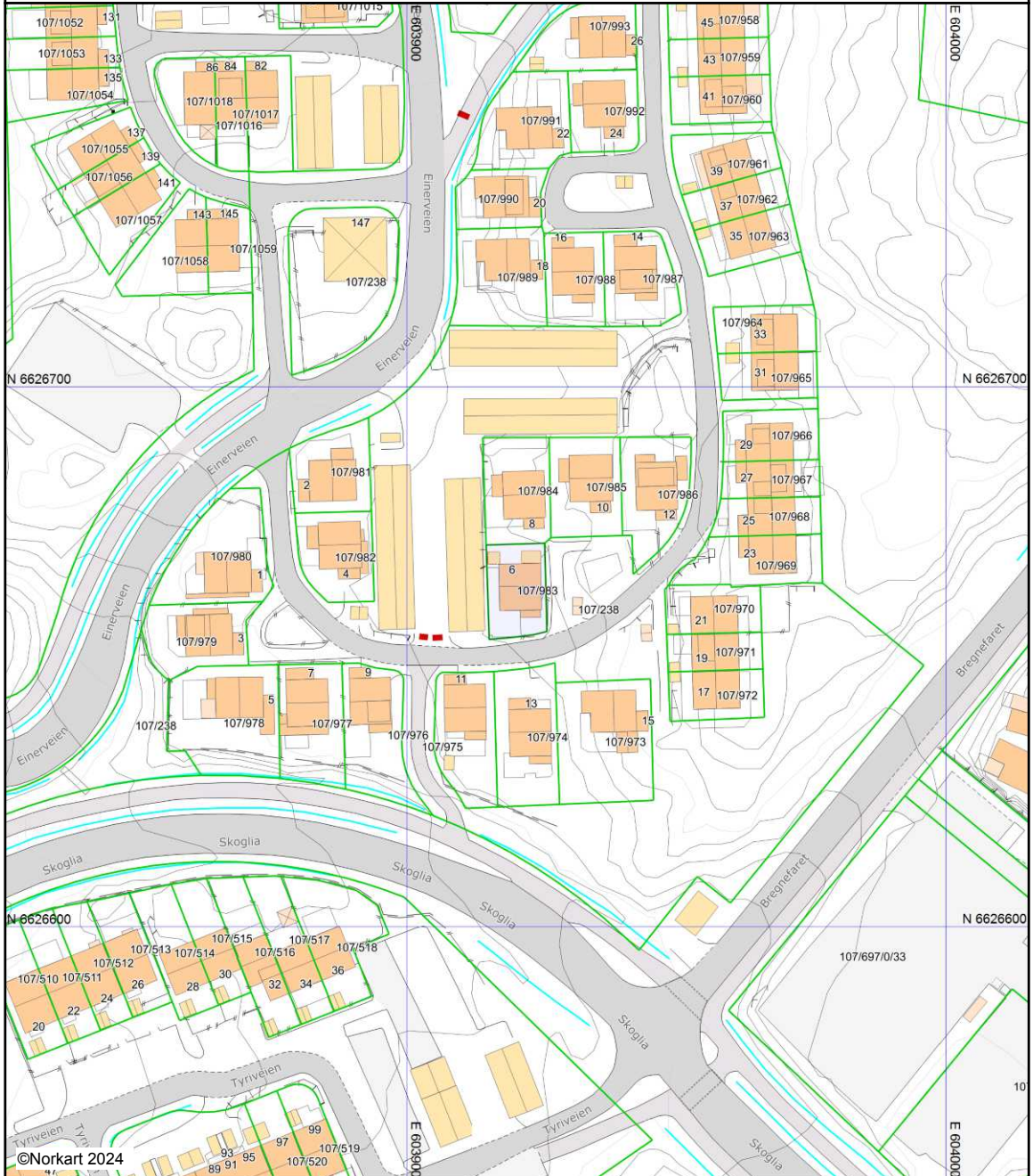
Eiendom: 107/983
Adresse: Einerveien 6
Dato: 09.02.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Nordre Follo kommune

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



©Norkart 2024

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	184,4
Etablert dato	22.05.2007	Historisk oppgitt areal	184,4
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	107/983
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	107/983
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.05.2007	11732 06/1313		107/238 (-184,4), 107/983 (184,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6626662.13	603920.29	0	Ja	184,4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRUSTAD DANIEL F010187*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Einerveien 6 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
PAULSETH TONJE GJESTRUM F180687*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Teglverksfare 7 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-107/238	Grunneiendom	1/116

Adresse

Vegadresse: Einerveien 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	210 Bøleråsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Vevelstad/Bøleråsen	Skolekrets	12 Bøleråsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	6561780		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	11.10.1985
2	6561780	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	16.09.2021

1: Bygning 6561780: Enebolig (111), Tatt i bruk 11.10.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	140,6
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	140,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	22
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.11.1984	01.11.1984
Tatt i bruk	11.10.1985	11.10.1985
Endre bygningsdata	09.03.2021	09.03.2021
Data fra bygningsendring overført	17.09.2021	17.09.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Einerveien 6	H0101	107/983	140,6	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	12	0	12	0	0	0
H02	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	76,6	0	76,6	0	0	0

2: Bygningsendring 6561780-1: Tilbygg, Ferdigattest 16.09.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	14,6
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	22
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
----------------	------	----------

Igangsettingstillatelse	08.03.2021	09.03.2021
Ferdigattest	16.09.2021	17.09.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Einerveien 6	H0101	107/983	14,6	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	14,6	0	14,6	0	0	0

FERDIG ATTEST

Kommune
SKI

Byggesaksnummer
107 2237/238

Anmelder (navn, adresse)
Ragnar Evensen AS
Tollbugt. 25
0157 OSLO 1.

Byggherre (navn, adresse)
Ski kommune

Eiendom/byggested Felt Q 3, Område A 2 og A 3, Linervegen og Lyngåsen	Gnr. 107	Bnr. 2237/238	Festnr.	Seksjonsnr.
---	-------------	------------------	---------	-------------

Dags søknad	Dato 18.12.83			
Arbeids art	Nybygg			
Byggesk art	Boliger			
Behandling/ vedtak	04.01.84	Vedtaks dato	Saksnr.	
Merknader	<p>Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.</p> <p>Der er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.</p> <p>Bygningsmøllar deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse (jfr. pbl. § 93)</p> <p>Evt. merknader:</p> <p style="text-align: center;">Ferdigattest for 171 terrassehusleiligheter, 119 røkkehusleiligheter og 41 leiligheter i eneboliger</p>			

Sted SKI	Dato 03.02.88	Sign./stempel <i>[Signature]</i>	BYGNINGSVEEEN Børnt Stadvan, bygn. sjef
-------------	------------------	-------------------------------------	--

KOP SENDT	<input type="checkbox"/> ANVARS havende	Navn Ing. Søren Røst c/o R. Evensen	Adresse avd. Ing.
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse



Daniel Brustad
Einerveien 6
1405 LANGHUS

Vår referanse:
BYGG-21/00201-6

Deres referanse:

Saksbehandler:
Monica Siem Grønfoss

Dato:
16.09.2021

Ferdigattest til rivearbeider, oppføring av tilbygg og levegg

Saksopplysninger

Byggested: Einerveien 6 – gnr. 107 bnr. 983
Tiltakshaver: Daniel Brustad
Tillatelse til tiltak: 08.03.2021
Bygningsnummer: 6561780

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til riving av bod og oppføring av tilbygg og levegg. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 14.09.2021.

Klage

Hvis du vil klage på vedtaket, må du gjøre det **innen tre uker** etter at du fikk melding om vedtaket. Du finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider](#).

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 14.09.2021. Med søknaden bekrefter tiltakshaver å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Har du spørsmål?

Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss. Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Du kan også ringe oss på telefon 02178.

Med hilsen

Monica Siem Grønfoss
Ingeniør

Nær og nyskapende

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648



Ragnheidur Lina Kjartansdottir
Einerveien 6
1405 LANGHUS

Vår referanse:
BYGG-20/01366-4

Deres referanse:

Saksbehandler:
Monica Siem Grønfoss

Dato:
26.05.2020

Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Saksopplysninger

Byggested: Einerveien 6 – gnr 107 bnr 983
Tiltakshaver: Ragnheidur Lina Kjartansdottir
Søknad mottatt: 27.04.2020
Søknad komplett: 26.05.2020
Bygningsnummer: 6561780

- Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i tråd med reguleringsplan for Felt Q 3, Langhus, vedtatt 06.10.1999, sist endret 27.11.2019.
- Tiltaket påvirker ikke bebygd areal.
- Bruksendringen gjelder et bruksareal på 25 m².
- Tiltaket er nabovarslet og det er ikke mottatt merknader til tiltaket.

Vedtak

Nordre Follo kommune gir tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-4 til bruksendring. Tillatelsen er svar på søknad mottatt 27.04.2020, komplett 26.05.2020.

Dette er vilkårene for tillatelsen:

1. Du må betale behandlingsgebyr innen forfall. Vi sender faktura på kr 15 750,- til deg som tiltakshaver.
2. Du kan ikke ta i bruk loftsetasjen som hoveddel før kommunen har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Du er selv ansvarlig for å søke om ferdigattest.

Du må sette i gang arbeidet innen tre år etter at tillatelsen er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Det samme gjelder om du stanser arbeidet i en periode på to år eller lenger. Les mer i plan- og bygningsloven § 21-9.

Hvis du vil klage på vedtaket, må du gjøre det **innen tre uker** etter at du har fått melding om vedtaket. Du finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist](#) på kommunens nettsider.

Nær og nyskapende

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Mottatt	Saksdokument
Plan 2. etasje	27.04.2020	20/1366-1
Snitt	26.05.2020	20/1366-3
Fasade tegninger	27.04.2020	20/1366-1

Ansvar

Du som tiltakshaver er ansvarlig for at søknaden, prosjekteringen og utførelsen er i tråd med regelverket. Les mer i plan- og bygningsloven kapittel 23.

Sakens bakgrunn

Tiltaket

Tiltaket gjelder bruksendring av loftsetasje fra tileggsdel til hoveddel.

Tiltakshavers opplysninger

Det søkes om bruksendring av rom med bruksareal på 25 m² i boligens loftsetasje.

Kommunens vurdering av tiltaket

Det søkes om bruksendring av 25 m² av eneboligens loftsetasje. Det skal innsettes vinduer som ivaretar kravet til lys og rømning. Det skal også monteres brannstige.

Tiltaket vil ikke påvirke utnyttelsen, og møne- og gesimshøyder er også uendret. Det er ikke kommet merknader fra naboer eller gjenboere. Ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet er ikke nødvendig.

Har du spørsmål?

Saken har saksnummer 20/1366. Saksbehandler er Monica Siem Grønfoss.

Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss. Send e-post til postmottak@oppegard.kommune.no (vi anbefaler PDF-format hvis du sender vedlegg).

Du finner også mye informasjon på [nettsidene våre](#) og på www.dibk.no

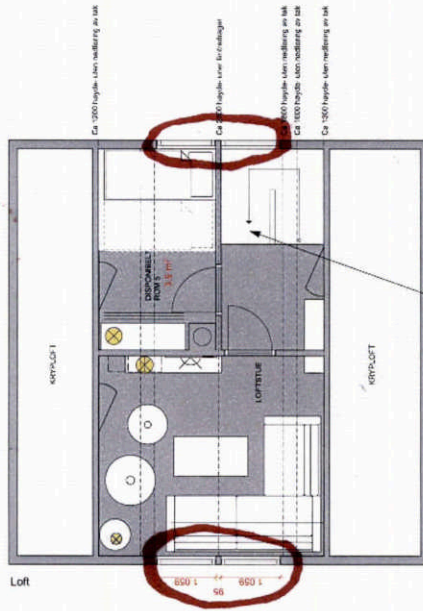
Med hilsen

Monica Siem Grønfoss
saksbehandler byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

TEPPE
 Beskrivelse: Vegg til vegg teppe
 Leverandør: ?
 Type:
 Utløse/Farge:

PARKETT/Laminat
 Type: Superting / innskjøting av eks laminatgulv
 Leverandør: ?
 Utløse: som eksisterende



Støttemøbler i ny og eksisterende trapp fra
 Teppekonsulenten?

**SCE
 NAR
 IO**

AS Skanska / Interiørarkitektur SFNL
 Prosjekt: TSC - 1208 City
 Ark: H. C. A. N. 12.02
 Dato: 12.02.2012
 www.skanska.no

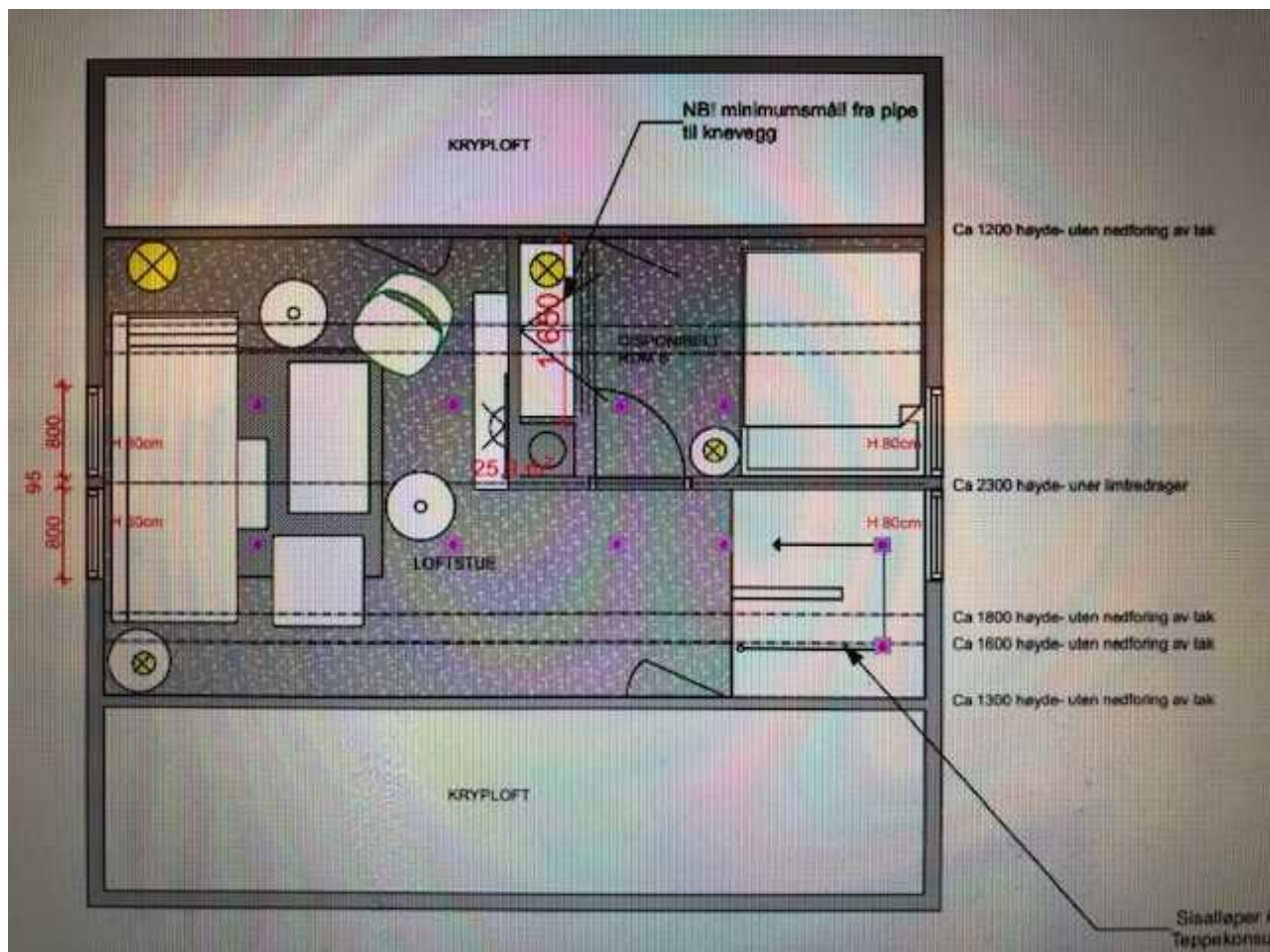
NB - ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET
 Tiltaksnavn:
 Skissekode:
 Målestokk:
 Dato:
 Utarbeidet av:
 Godkjent av:
 © Dette tegning er et dokument. Alle rettigheter forbeholdt. Utskrift, fotokopiering, scanning eller annet av dette tegning er forbudt uten skriftlig samtykke fra AS Skanska.

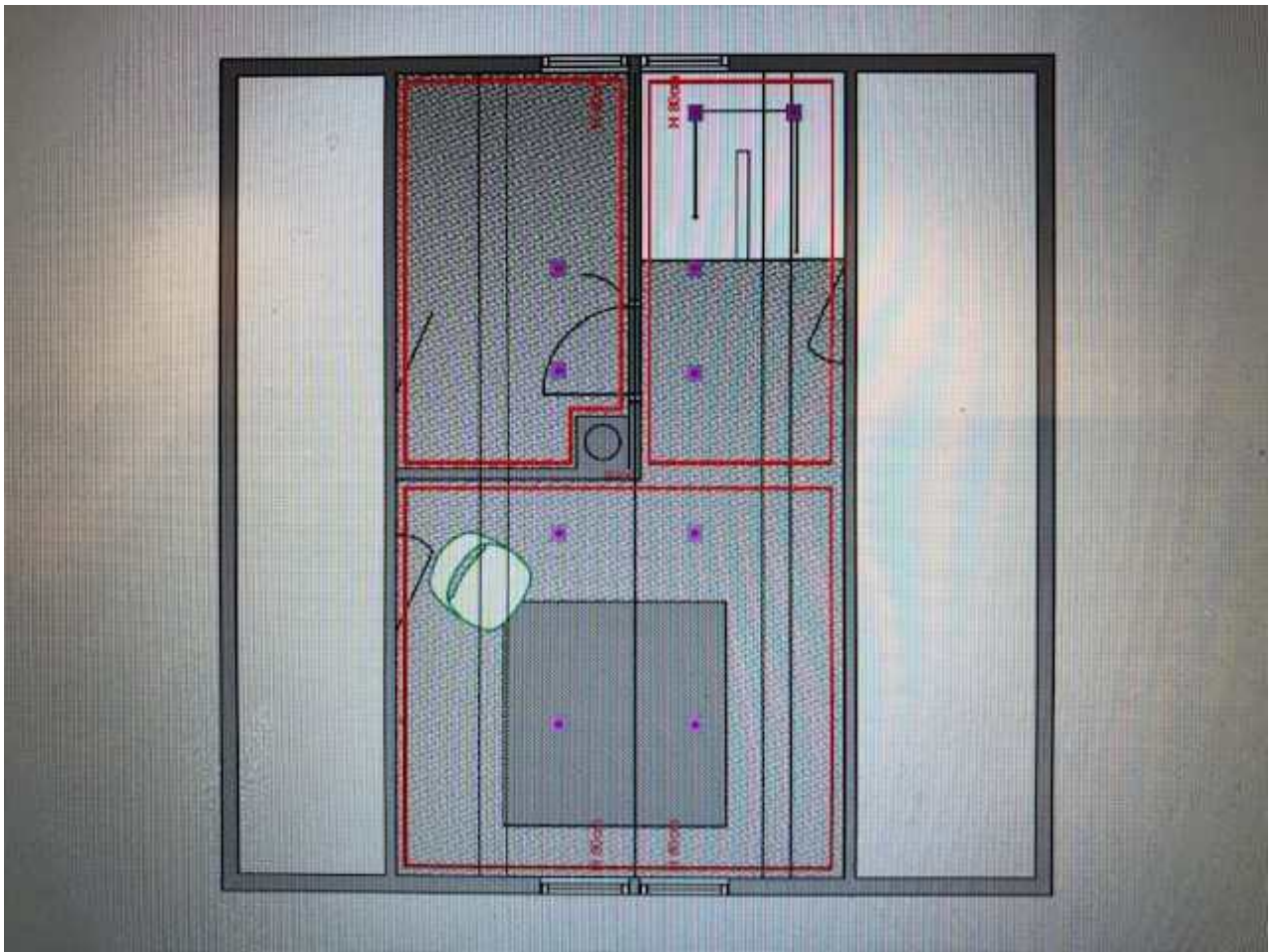
BLV:
 Dato:
 Beskrivelse:
 Skissekode:
 Målestokk:
 Utarbeidet av:
 Godkjent av:

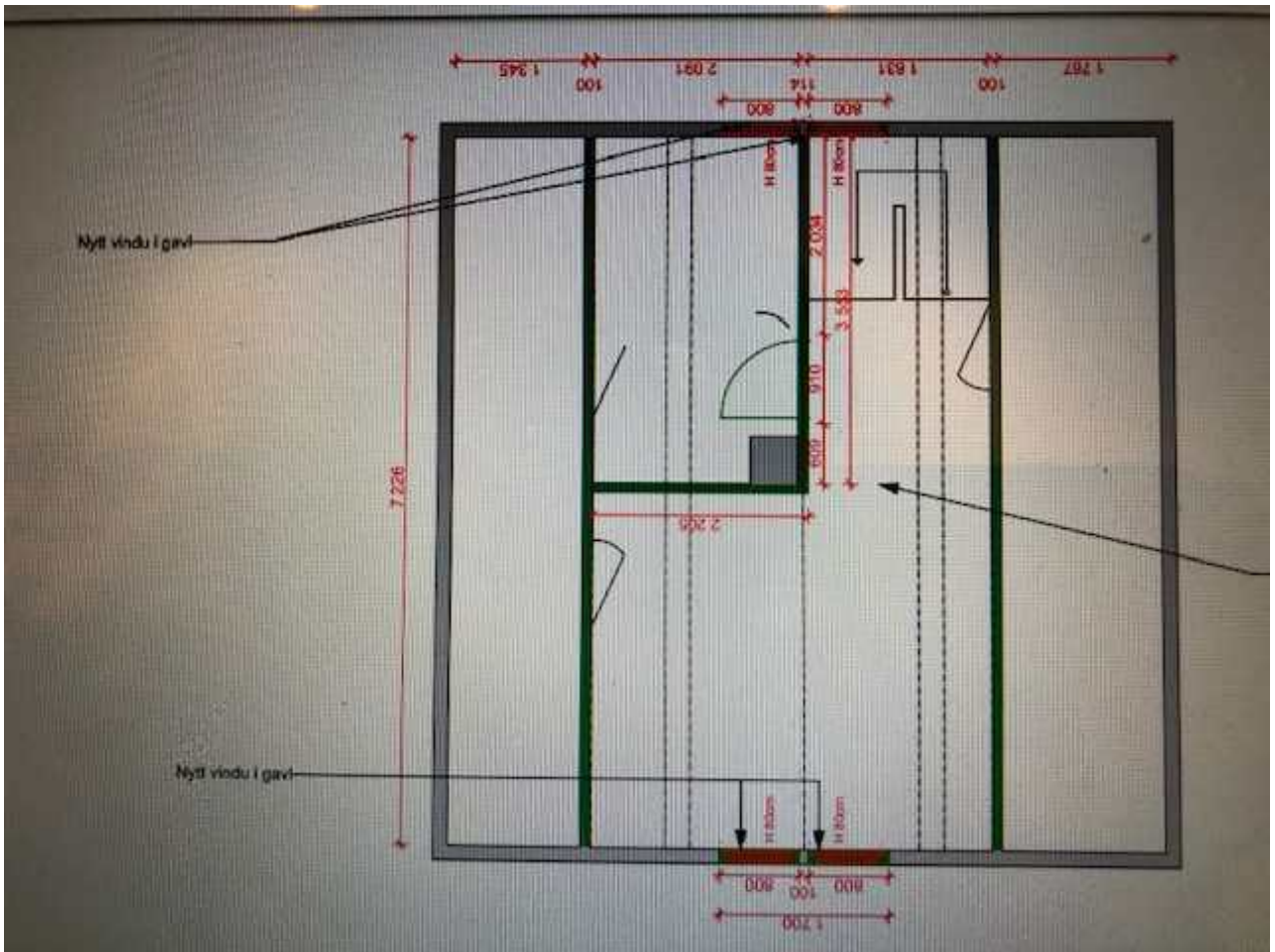
Navn: Superoppusserte - Langhus
 Prosjekt: 2016082
 Type:
 Skissekode:
 Målestokk:
 Utarbeidet av:
 Godkjent av:

Prosjekt: 2016082
 Fase: A3
 Dato: 12.02
 Tegning: LS/JS
 Tittel: I-103
 Skissekode: LS TL

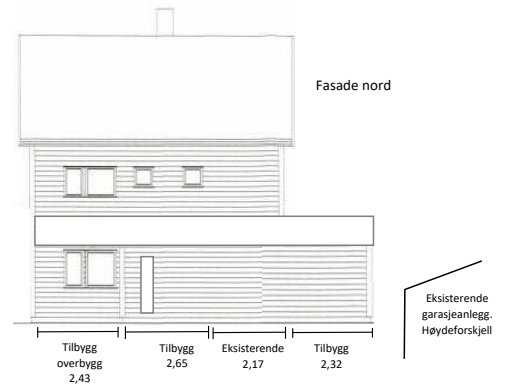
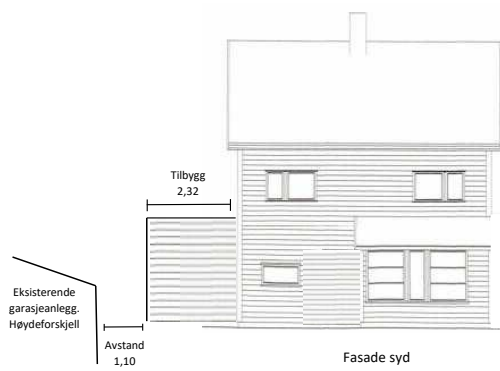
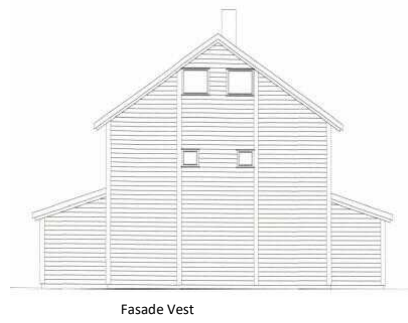
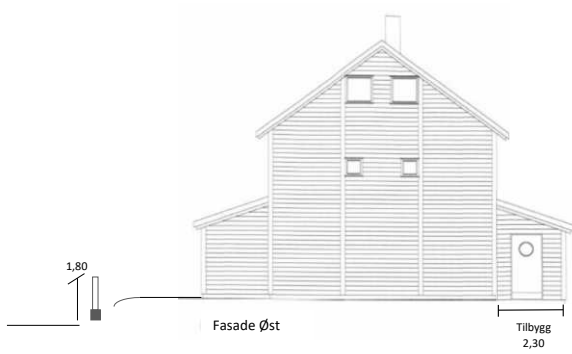
Møbleringsplan
 Loft (1), 1. Etasje (2)



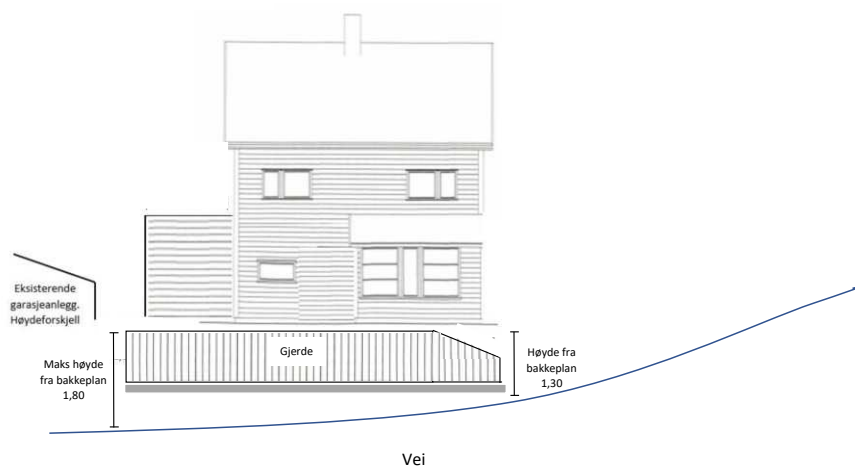


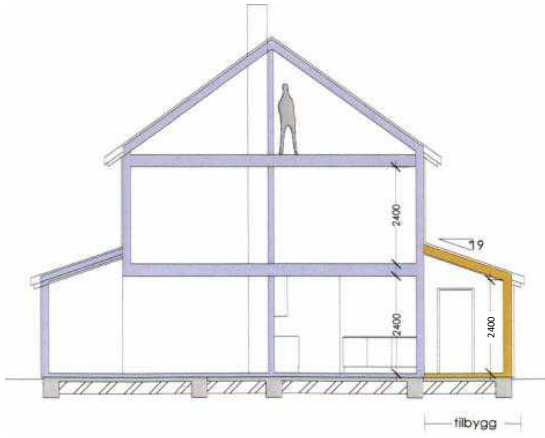


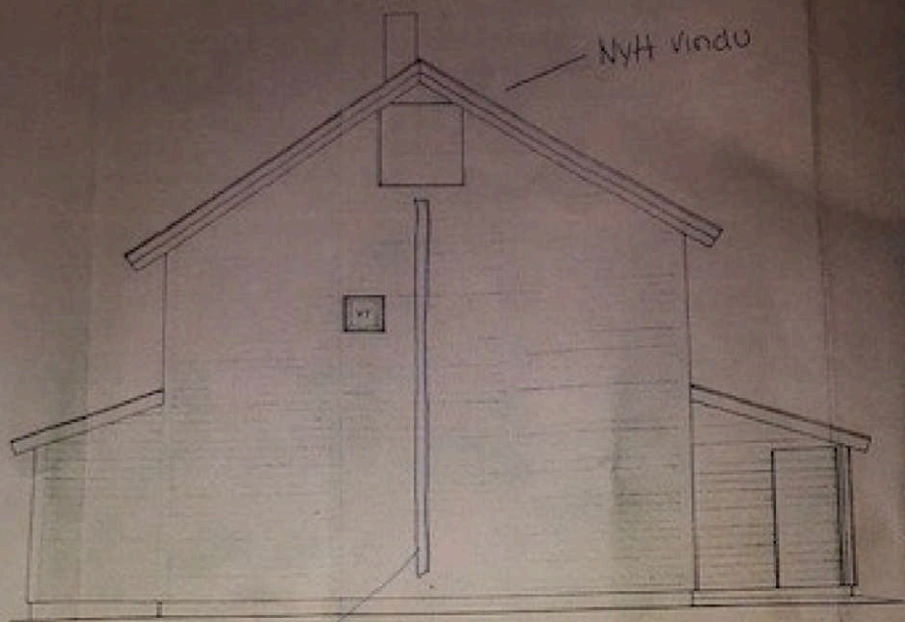
Tegninger med tilbygg.



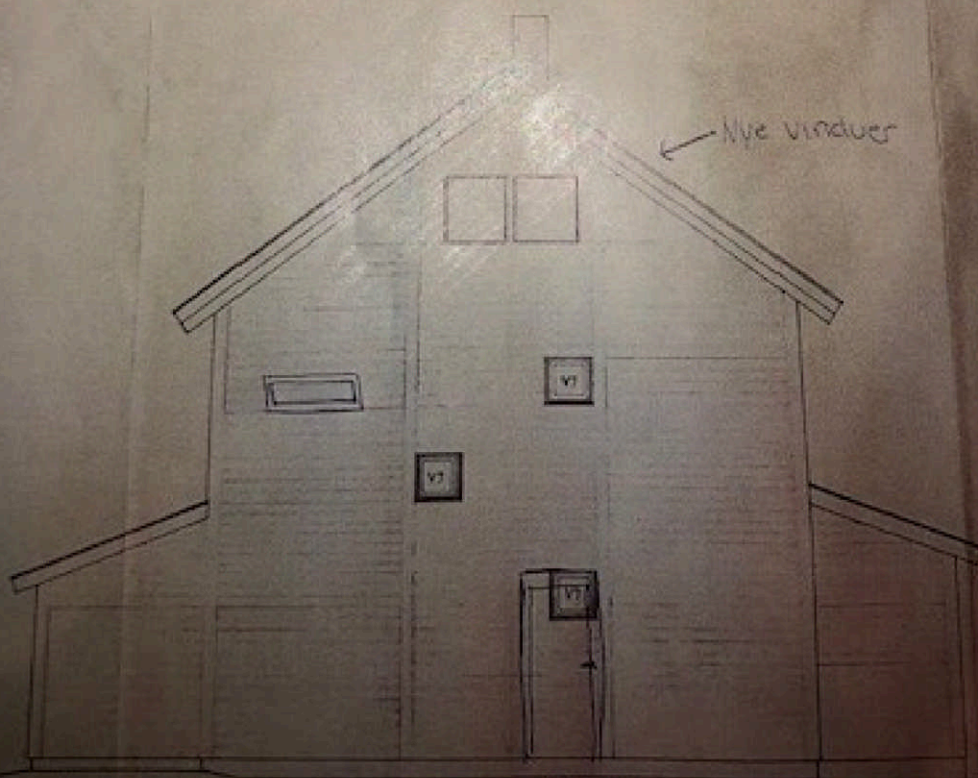
Tegning med tilbygg og gjerde.





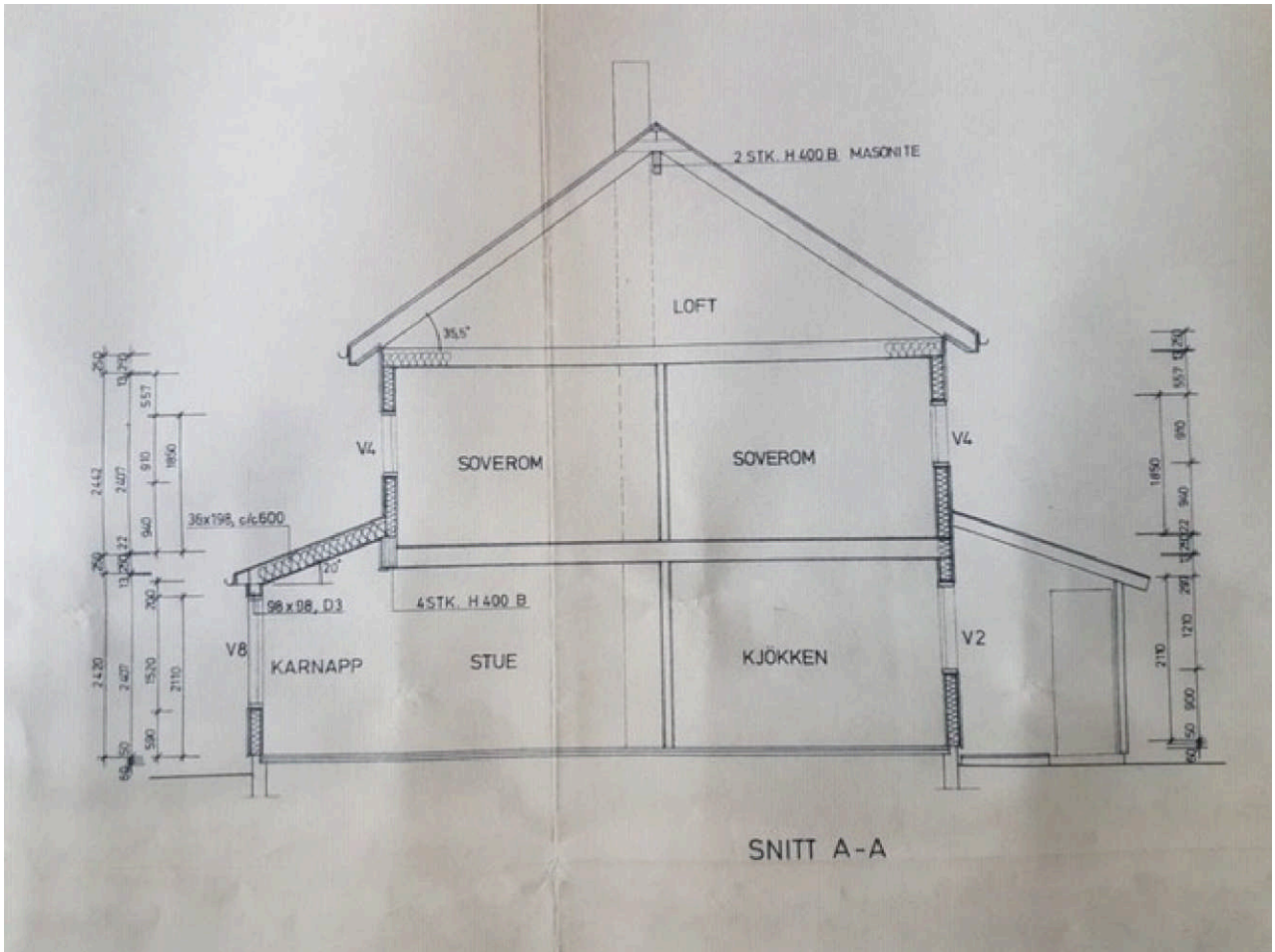


Brannstige er satt opp FASADE ØST

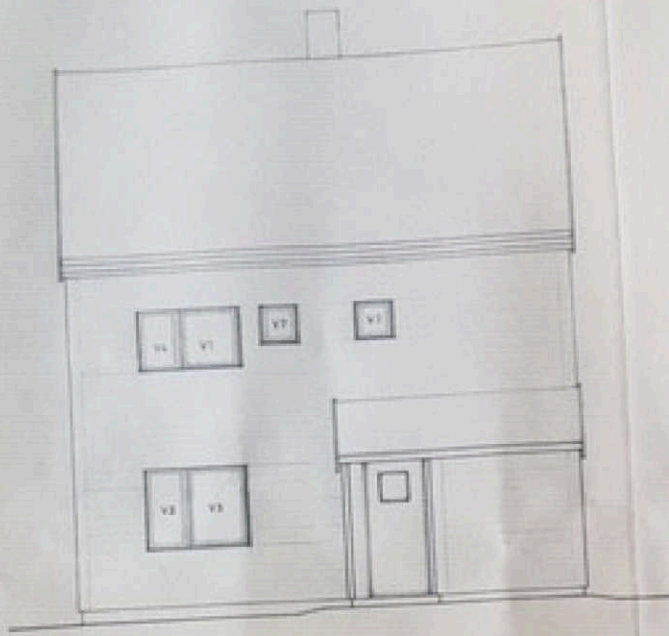


DØR/ingen vindu

FASADE VEST



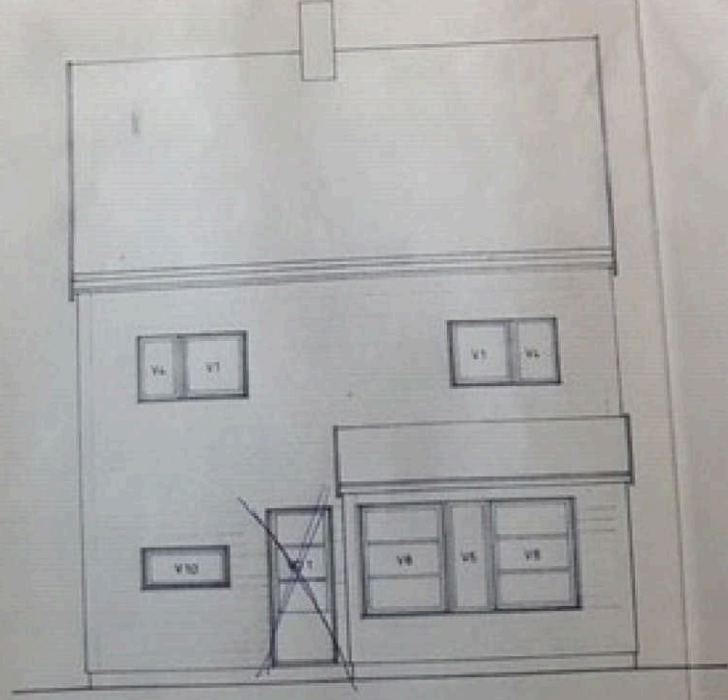
SNITT A-A



FASADE NORD

98 x 98, 55
2 STK. H400 B
MONSÅS

ØST



FASADE SYD

ANMÆRKNINGER
TRÆKREDENE LT
FALSTHET SIKLÅSE
LINTRE FALSTHET

NBI FOR STENDEP

HUS NR. 54,
70

(14 STK.)

VEST

TAK OVER GÅNGEN PÅ
STENDEP OG GÅV I DE
SLEDEK KØLE
PLADSERNE OG
**DELFELT A
LANGHUS I**

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Estator Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	193240102
Adresse	Einerveien 6		
Postnr.	1405	Sted	LANGHUS
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 og 6 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF	Polise/avtalenr	1098445
Selger 1 Fornavn	Daniel	Etternavn	Brustad
Selger 2 Fornavn	Tonje Gjestrum	Etternavn	Paulseth

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar Brukt middel som har fungert. Ikke sett noen på lenge.
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 Terrasse er bygget på egeninnsats
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 EL kontakten
 Nye kurser, varmekabler i gang, spotter i gang, nye lysbrytere i gang, spotter ute over jacuzzi, lagt opp strøm i tilbygget under bygging etterfulgt av en el sjekk utført av EL kontakten 2021-2022.
 Skiftet noen kontakter i stue og kjøkken, lagt opp skjult anlegg i stue 1 etg, byttet dimmer + nye spotter på bad 2 etg, byttet utelys og lagt opp kabler til noen flere utelys. 2 stk utekontakter er montert. Utført av egeninnsats.
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar Deler av det elektriske anlegget som EL kontakten har utført
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar El sjekk utført 2022
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar Montert i garasje. Dette går gjennom grendelaget.
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar Støpt grunnmur på tilbygget. Dette er utført av egen innsats
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar Tilbygg er satt opp 2021-2022

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Søkt inn hos kommunen og ferdigattest.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger 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 hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 09/02/2024 16:22:01 (EES-versjon: 2)

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgersforsikring

Einerveien 6
1405 LANGHUS
Gnr./Bnr.: 107/983
Nordre Follo kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 158 m²

Totalt bruksareal (BRA): 158 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.02.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kenneth Lesteberg

Mobil: 45268303

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningsakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningsakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløstets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablommessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablommessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.02.2024
Referansenummer	15052386
Meglerforetakets oppdragsnummer	193-24-0102
Hjemmelshaver/selger	Daniel Brustad/Tonje Gjestrum
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Lesteberg
Tilstede på befaringen	Daniel Brustad
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	22.02.2024 19:54

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Einerveien 6
Postnummer/sted	1405 LANGHUS
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	107/983
Tomt	Eiet tomt: 184 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1985	2021	2016

Byggemåte

Enebolig beliggende i Einerveien 6 på Bøleråsen i Nordre Follo kommune. Eiet tomt opparbeidet med singlet gårds plass, gressplen og diverse beplantning. Parkering i egen garasje i fellesrekke merket med nr 6, montert elbillader. Samt oppstillingsplass i gårds plass. Boligen er tilknyttet Einerveien Grendelag.

Enebolig fra 1985, ombygget i 2016 og påbygget i 2021. Støpt plate på mark. Yttervegger og etasjeskillere av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende kledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med metallplater. Profilert entrédør av tre med glassfelt og elektronisk kodelås fra 2021. Terrassedører og vinduer med karmen av tre og to-/tre-lags glass fra byggår, 2015, 2016, 2020 og 2021.

Enebolig over tre etasjer.

Boligen består av:

1.etasje: Entré, garderobe/bod, wc-rom, kott og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.

2.etasje: Gang, bad, wc-rom og tre soverom.

Innredet loft: Loftstue og rom benyttet som soverom.

Utgang fra stue til sydvest-vendt terrasse.

Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring og luft-luft varmepumpe.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vannrør	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
		Annet	8	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc-rom, 1.etasje		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc-rom, 2.etasje		Ventilasjon	9	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	9	
Loft - innredet		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
		Konstruksjonsoppbygging	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Etasjeskiller - Innredet loft		Skjevhetmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Stakeluke	12	
Radon		Radon	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	Kr 0 - 10 000
Brann		Rømningsveier	13	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	14	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	15	
		Konstruksjon	15	
		Inspeksjonsmulighet	15	
		Gesimsløsninger	15	
Drenering		Alder	16	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommens bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygnings sakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	69	15		84	61
	Entré, garderobe/bod, wc-rom og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning	Garasje i fellesrekke			Terrasse og overbygget inngangsparti
2.etasje	52			52	
	Gang, bad, wc-rom og tre soverom				
Innredet loft	22			22	
	Lofstue og soverom				
SUM	143	15		158	61
Total bruksareal: 158 m²					

Kommentar til areal

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 29 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 22 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7 m².

Rom benyttet som soverom på innredet loft tilfredsstiller ikke krav til soverom med tanke på størrelse.

Boligen inneholder 138 m² P-ROM og 5 m² S-ROM(bod/garderobe og kott under trapp).

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra vurdert til å være fra byggår med oppgraderinger gjort i senere tid. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Vegghengt innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med glassdører med ett-greps dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 23,3 %, temperatur 20,1 grader C og duggpunkt -1,3 grader C.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm samt 25 mm oppbrett på tettesjikt ved dør. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TG 2

Vannrør

Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Avløpsrør (ink. sluk)

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning.

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

Annet

Avløpsrør fra dusjkabinett samt avløp fra vaskemaskin er ikke utført på fagmessig god måte. Utbedringer anbefales.

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra 2016, med nye fronter og benkeplate i 2022. Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur med Quooker. Stikkontakter og belysning over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Integrert stekeovn med nedfelt induksjons topp. Montert komfyrvakt. Integrert ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Integrert kjøleskap med fryser. Varmtvannsbereder på ca 101 L fra 2016 plassert i hjørneløsning. Vannrør av rør-i-rør og kobber. Montert automatisk lekkasjestopper. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat. Vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon - Innredning

Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc-rom, 1.etasje

Wc-rom fra 2009. Flislagt gulv og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate. Vegghengt innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Innfelt speil på vegg med stikkontakt over servant. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i vegg.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør



TG 2

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.
Risiko/konsekvens: Redusert luftutskiftning.
Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc-rom, 2.etasje

Wc-rom fra ukjent årstall. Gulvflate belagt med laminat. Vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater. Vegghengt innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg over servant. Gulvmontert toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning



TG 2

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.
Risiko/konsekvens: Redusert luftutskiftning.
Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

Øvrige rom

Gulvflater utført i fliser og laminat. Gulvvarme i entré. Vegger og himlingsflater utført i glatte malte flater. Montert downlights i entré og stue/spisestue. Profilerte innderdører. Garderobeløsning i garderobe/bod og skyvedørgarderobe på soverom. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innderdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Ventilasjon vurderes til ikke å være tilfredsstillende. Tilfredsstillende ventilasjon bør etableres.

Loft - innredet

Loftsetasje innredet i 2016. Gulvflater belagt med vegg-vegg teppe. Vegger utført i glatte malte flater. Himlingsflater utført i panelplater med downlights. Glatt innerdør. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Mangelfull ventilering. Tilluft bør etableres.

Konstruksjonsoppbygging

Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Ingen tilkomst bak knevegger. Inspeksjon av bygningsdelen er ikke mulig. Inspeksjonsmulighet bør etableres. TG2 er satt for å belyse risiko ved manglende inspeksjonsmulighet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggår utført i elementpipe. Vedovn plassert i stue/spisestue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Trapp av trekonstruksjoner mellom etasjene. Rekkverk og håndløper av treverk.



TG 2

Innvendige trapper

Trappens bruksflater bærer preg av slitasje.
Risiko/konsekvens: Eventuelt behov for utbedring/vedlikehold.

TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet. Det er kun rekkverk/håndløper på en side i deler av trapp samt mangler i sin helhet i deler.

Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskiller - 1.etasje

Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entré og stue/spisestue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i stue/spisestue. Avviket er målt til 9 mm. Dette er vurdert og funnet i orden.

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av tre.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Soverom 2 og 3.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt på soverom 3. Avviket er målt til 9 mm. Dette er vurdert og funnet i orden.

Etasjeskiller - Innredet loft

Etasjeskille av tre.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Loftstue målt to veier.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i loftstue.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av rør-i-rør og kobber. Hovedstoppekran for vann plassert under kjøkkenvask. Varmtvannsbereder på ca 101 L fra 2016 plassert i hjørneløsning på kjøkken. Synlige avløpsrør av plast. Luft-luft varmepumpe



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)



TG 2

Stakeluke

Stakeluke er plassert inni vegg fra kjøkken mot wc-rom. Anbefales etablert tilkomst.

Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:

1. etasje: 1,93-2,66 meter i entré, 2,38 meter på wc-rom og 2,35 meter i øvrige rom.

2. etasje: 2,36 meter på bad og 2,4 meter i øvrige rom.

Innredet loft: 1,05-2,5 meter.

Radon



TG 2

Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder:

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det ilttilsynrapport fra de siste fem år: Ja.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ja.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert entré.



TG 3

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

TG2 gjelder:

Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer.

Det er kun fremlagt samsvarerklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekklister dokumentasjon.

TG3 gjelder:

Det er ifølge selger utført egeninnsats/ufaglært arbeid på det elektriske anlegget.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det bør gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere



TG 3

Rømningsveier

TG3 gjelder innredet loft:

Brannstige er feilmontert. Montert nærmere en 2 meter fra underliggende vinduer.

Tiltak bør påregnes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon



TG 2

Fasader ink. kledning

Observert råteskader på nedre kledningsbord mot øst. Råteskader bør utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflatebehandlingen bærer preg av alder/slitasje. Overflatebehandling bør påregnes.

Dører og vinduer

Profilert entrédør av tre med glassfelt og elektronisk kodelås fra 2021. Terrassedører og vinduer med karmen av tre og to-/tre-lags glass fra byggår, 2015, 2016, 2020 og 2021.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører



TG 2

Vinduer

TG2 gjelder vinduer fra byggår:
Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales.

Yttertak

Yttertaktekking er fra 90-tallet.
Saltak.
Taket er tekket med metallplater.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere



TG 2

Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

TG2 er satt på generell alder:

Tekking er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Konstruksjon

Se punkt konstruksjoner under innredet loft.

Inspeksjonsmulighet

Taket er ikke inspisert grunnet is og snø.

Gesimsløsninger

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.



TGIU

Takgjennomføringer

Skorsteiner over tak

Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sydvest-vendt terrasse på 55,17 m²(ink. boblebad). Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden er målt til ca 1,22 meter.

Overbygget platting i forbindelse med entré på 6,17 m². Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Platting



TGIU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler)

Ikke inspisert grunnet is/snø.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår og 2021.
Plate på mark.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Grunnmur



TGIU

Fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Tilnærmet flat tomt.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark



TG 2

Alder

Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra byggår.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Utvendige vann-/avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura for tømmerarbeid i forbindelse med tilbygg, datert 16.05.2021 samt 15.06.2021.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	"Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 26.05.2021, arbeidene gjelder: Gulvvarme entré."
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 15.09.2021.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklærings skjema	Signert av selger 14.02.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårkommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfelle besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krype loft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

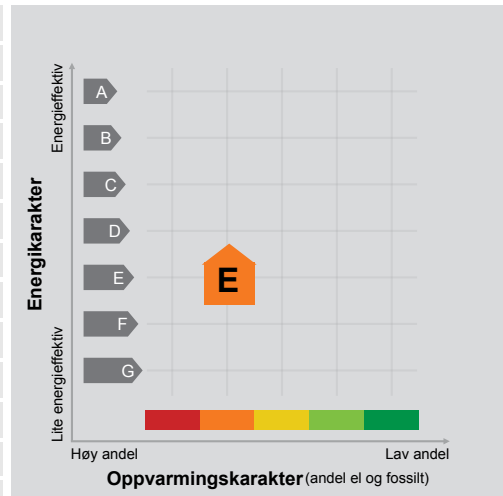
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

ENERGIATTEST

Adresse	Einerveien 6
Postnummer	1405
Sted	LANGHUS
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	983
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6561780
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ad1eeffe-64ba-4665-bda4-96420a495b35
Dato	28.02.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 12 885 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 800 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Etterisolering av yttervegg

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere 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 meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 193240102

Adresse: Einerveien 6, 1405 Langhus

Betegnelsen: Gnr. 107, Bnr. 983, Nordre Follo kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Lokalmegleren & Partners, Follo Tlf: 64911850 tl@partners.no

Salgsoppgaven er opprettet 05.03.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

