

# aktiv.



Miltangen 7, 2050 JESSHEIM

**Innholdsrik enebolig med garasje i attraktivt og barnevennlig område!**



Eiendomsmegler MNEF

**Ann Kristin Hoset**

**Mobil** 980 85 692

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

**Aktiv Eiendomsmegling Jessheim**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 205 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 395 990,-  
**Selger:** Linda Jansen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1985  
**BRA-i/BRA Total** 277/312 kvm  
**Tomtstr.:** 680.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 6  
**Antall rom:** 8  
**Gnr./bnr.** Gnr. 132, bnr. 208  
**Oppdragsnr.:** 1208240134

## Innholdsrik enebolig med dobbel garasje og stor terrasse.

Velkommen til Miltangen 7!

En meget innholdsrik eneboligeiendom over tre etasjeplan. Boligen inneholder gang med skyvedørsgarderobe, stort kjøkken med integrerte hvitevarer, spise- og stue med peisovn, stue og kjøkken i underetasje, tre flislagte bad, seks soverom, walk-in closet, praktisk vaskerom og badstue. Det er integrert dobbel garasje til boligen, og underetasjen har egen adkomstør fra baksiden.

Stor terrasse på fremsiden av boligen, samt hage rundt.

Fin og skjermet beliggenhet på Jessheim med kort vei til sentrum hvor du finner alt av fasiliteter med bla. Jessheim storsenter med ca 140 butikker og serveringssteder. Like ved Døli skole. Det tar ca 15 minutter å gå til Jessheim stasjon hvor det går tog til/fra Oslo og Lillestrøm og buss til Oslo lufthavn Gardermoen.



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	32
Om eiendommen .....	36
Energiattest .....	47
Nabolagsprofil .....	48
Tilstandsrapport .....	51
Egenerklæring .....	75
Forbrukerinformasjon .....	107
Budskjema .....	109



Velkommen til Miltangen 7! En flott og innholdsrik familiebolig med meget fin beliggenhet på Dølihagan.



Utenfor boligen strekker det seg en stor terrasse med trappeadkomst både fra gårdsplassen og hagen.



Hagedel med plen utenfor terrassen,  
samt flaggstang.



Inngangsparti til kjelleretasjen på baksiden.



Meget pent kjøkken med mye skap- og benkeplass, og stor vinkelformet kjøkkeninnredning.



Kjøkkenet har hvite, profilerte fronter med mørke kanter, og flott benkeplate av heltre.





Videre utenfor kjøkkenet finner du spisestuen, og som et skille i mellom disse; en trivelig vedovn.



Spisestue og kjøkken med store vindusflater og fint utsyn mot friområde.



Lys og romslig stue med god takhøyde.













# Plantegning

## 1. etasje



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

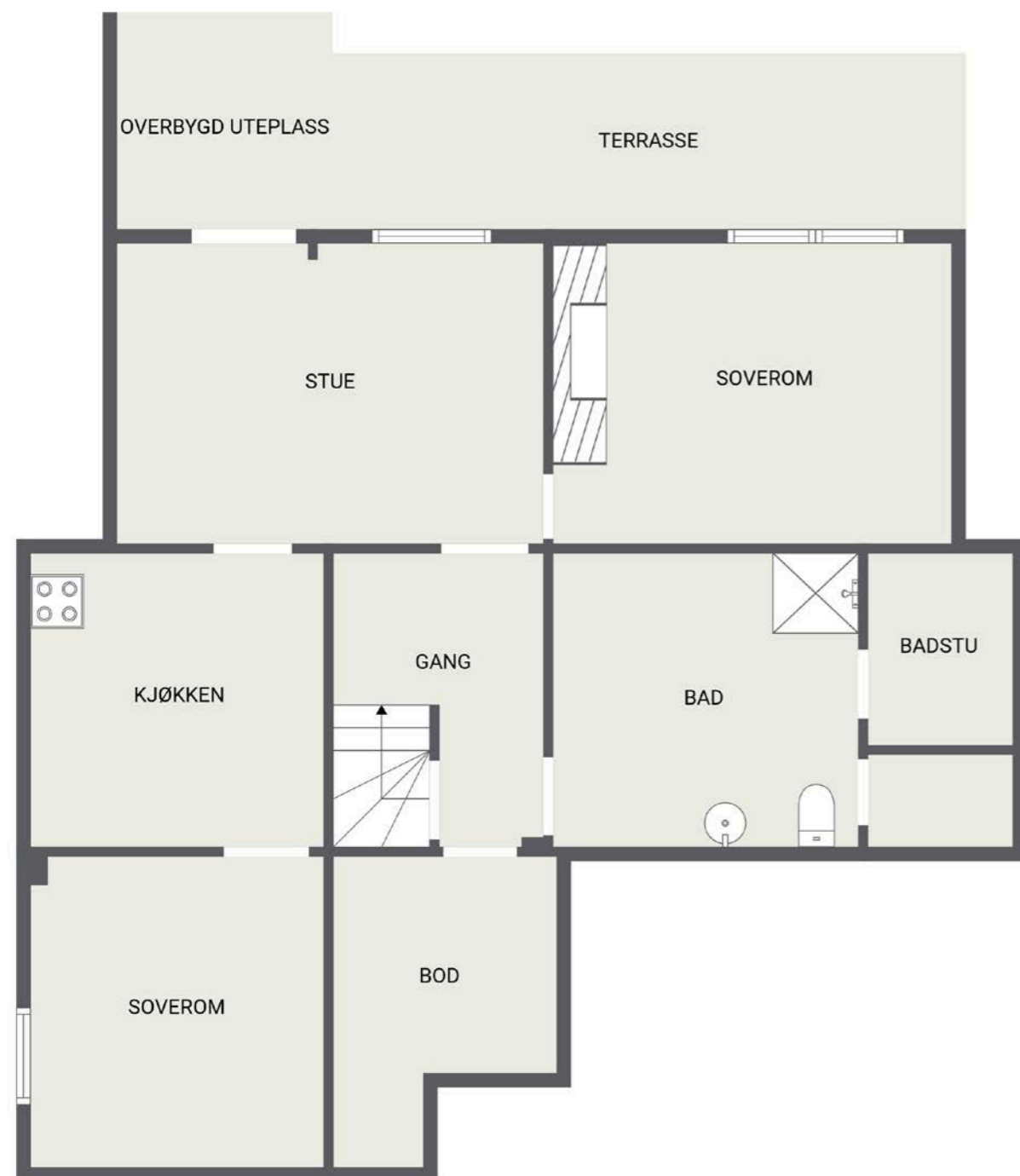
## 2. etasje



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

# Plantegning

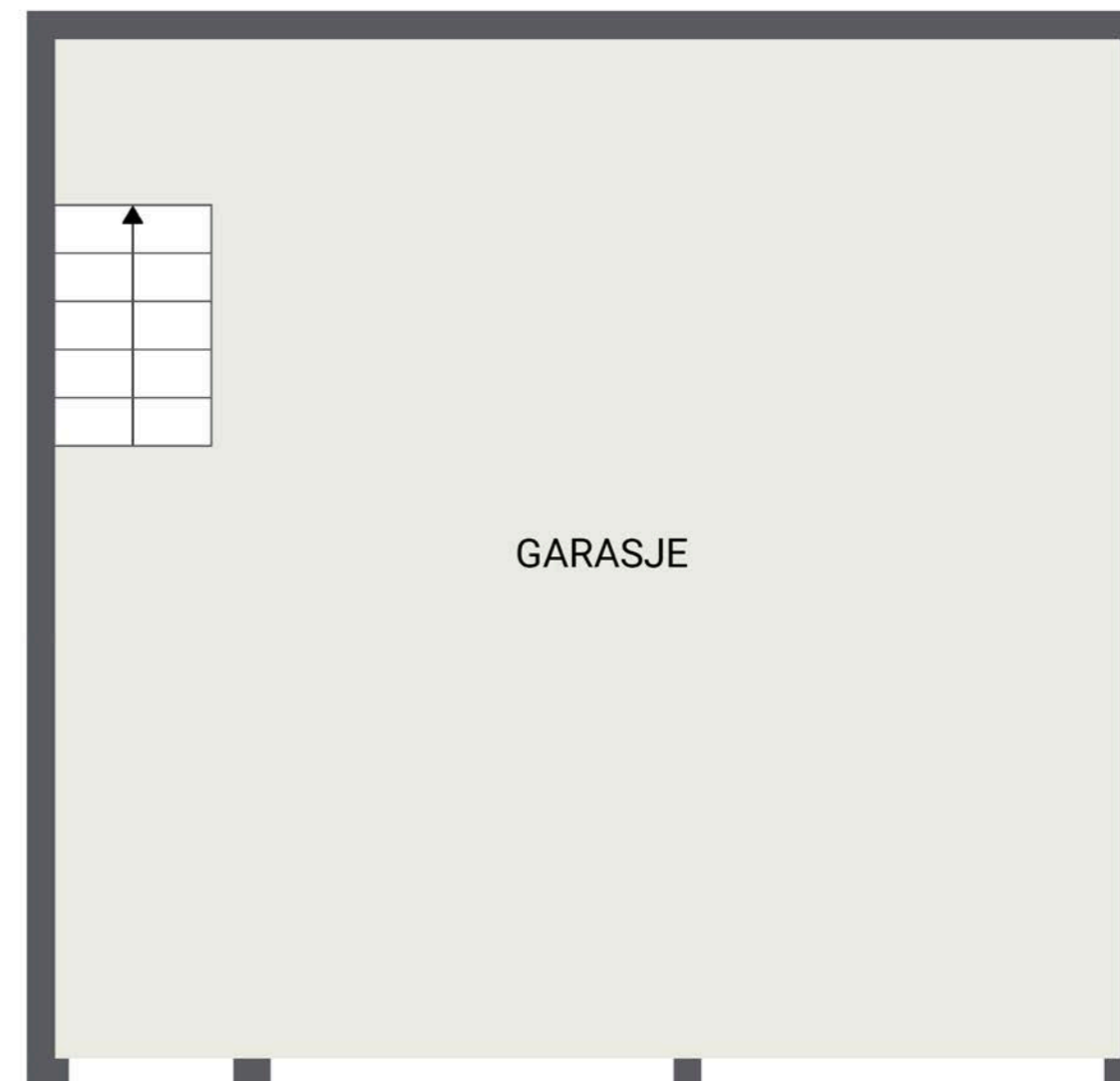
U. etasje



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

# Plategning

Garasje



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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 277 m<sup>2</sup>

BRA - e: 35 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 312 m<sup>2</sup>

TBA: 98 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

U. etasje

BRA-i: 88 m<sup>2</sup> Gang, kjøkken, stue, bad, badstu, to boder og 2 soverom.

1. etasje

BRA-i: 101 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken, bad og vaskerom.

BRA-e: 35 m<sup>2</sup> Garasje.

2. etasje

BRA-i: 88 m<sup>2</sup> Trappegang, bad og 4 soverom.

### TBA fordelt på etasje

U. etasje

13 m<sup>2</sup> Uteplass med terrasseplattning.

1. etasje

85 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde underetasje: 2,32 meter.

Takhøyde 1. etasje: 2,35 meter.

Takhøyde loftetasje: 2,38 meter.

Deler av arealet for loftetasjen er tatt ut da det er åpent ned ved trappen. NS3940 krever dette. Arealer og høyder er målt med håndholdt lasermåler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å

måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Bygningen har en så kompleks og uregelmessig karakter at det er umulig å utføre en nøyaktig totalmåling. På grunn av dens uvanlige utforming, måtte hvert enkelt rom måles separat, og deretter ble de individuelle målingene summert for å anslå bygningens totale størrelse. Denne fremgangsmåten gir en indikasjon, men den fanger ikke opp hele bygningens intrikate detaljer og variasjoner i form. Hvis areal er viktig anbefales det utført en 3d-scanning av bygningen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

680.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Boligen er omkranset av en flott hage med plen og beplantning, samt gårds plass med belegningsstein og biloppstillingsmuligheter. Flaggstang i hagen.

### Beliggenhet

Boligen ligger på barnevennlige Dølihagan med kort avstand til Jessheim sentrum (ca 10-15 min gange).

Dette er et svært barnevennlig boligområde med kort gangavstand til Døli barneskole, Allergot ungdomsskole og flere barnehager. Det er også kort avstand til offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Jessheim storsenter byr på over 140 butikker herunder en mengde kjedebutikker, samt flere spennende nisjebutikker. Jessheim Kommune- og kulturhus byr på konserter,

teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler.

På Jessheim sør, i gangavstand fra boligen er næringsområde Byporten Jessheim. Her finner du bla. Rema 1000, veterinær, Thansen, Rusta og Evo treningssenter.

I Gystadparken er det flere store næringskjeder som Bohus, Jysk, Jula og Gausdal Landhandleri. På andre siden av veien er bilbyen på Jessheim med forhandlere som bla. Toyota, Bilia og ikke minst Biltema og Mekonomen.

På Jessheim finner du flere idretts- og fritidstilbud. Ved Jessheim stadion ligger flotte Jessheim is- og flerbrukshall, som åpnet dørene i 2014. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom for å nevne noe. Skøyter, curling og kjelkehockey er det også mulighet for.

Jessheimbadet åpnet dørene i samme område i mai 2021, og byr på 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Du finner også flere treningssentre i område. Det er lysløype samt et mylder av merkede stier i området, enten du starter ved Allergot ungdomsskole eller ved Teigen skytebane.

På andre siden av Jessheim sentrum finner du flotte Nordbytjernet. Nordbytjernet har flotte badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper mot Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen.

Jessheim i Ullensaker kommune er en by som opplever en sterk befolkningsvekst. Kommunen

vokser med ca 1.000 innbyggere i året og har nå over 43.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv.

Det er kort vei ut til E6 for rask transport til Oslo/ Gardermoen og videre veiforbindelser via E16 for kommunikasjon til hele det sentrale Østlandsområdet. Det tar ca 10 minutter med bil til Oslo lufthavn Gardermoen og ca 35 minutter til Oslo.

### Adkomst

Fra E6, ta av mot Jessheim sør og ta til høyre i krysset. Kjør rett frem i rundkjøringen og ta deretter til venstre inn på Renalstuvegen. Ta inn andre gate på venstre hånd som er Miltangen og boligen vil være den fjerde på høyre side. Boligen vil være merket med Aktiv "Til-salg" plakat.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager innen gangavstand til boligen, bla. Døli barnehage og Læringsverkstedet Verkensvegen. På Jessheim er det både kommunale og private barnehager.

Det er kort gangavstand til Døli skole (1.-7. trinn). Til Allergot ungdomsskole (8. -10. trinn) er det ca 1 km.

Det er fin sykkelavstand til Jessheim videregående skole, som ligger ca 2 km unna.

### Skolekrets

Døli skolekrets.

### Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass heter "Dølihagan" og herfra går det buss ca hver time til Oslo Lufthavn Gardermoen og Jessheim stasjon.

Fra Jessheim stasjon går det ofte tog i retning Lillestrøm (ca 30 min) og Oslo S (ca 40 min), samt busser til flyplassen og Eidsvoll.

### Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Boligen er etablert med grunnmur av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak tekket med takstein. Etasjeskiller er av tre. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hovedterrasse er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til ca 71 kvm. Terrassen er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Den er målt til ca 14 kvm.

Interessenter bes lese nøye gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Bad nede er gjort av rørlegger (far) og beboer sammen. Membran ble fornyet.

- Pipene er høye så man trenger bedre trekk. Det er satt inn ventilasjonsluke i stue på grunn av dette.
- Baderomsgulv oppe, tre fliser har vært knekt siden vi flyttet inn. De har ikke endret seg.
- Byttet hovedsikring og satt inn nytt sikringsskap i 1. etg og forstørret ampere på grunn av at vi har satt inn lader til bil i garasjen. Utført av Gardermoen Elektro.
- Zaptek el-bil lader i garasjen.
- Tak, vegger og vinduer i hele huset ble byttet i 2018. Utført av Brødrene UV.
- Søkt om bruksendring i dag i kjeller.
- Det ligger heftelse på pipe. Det er ikke mulig å sjekke om det er armeringsjern i pipa, derfor blir ikke denne heftelsen borte.
- Det mangler ferdigattest på grunn av pipe. Det finnes ikke dokumentasjon på at det er armeringsjern i pipa. Ikke forskriftsmessig fall i fra grunnmur under terrasse. Dette er i orden nå.
- Det er leilighet i kjeller som ikke er godkjent av kommunen. Denne har soverom, bad, kjøkken og stue.

### Innhold

Overflater:

Gulv: Parkett og laminat. Fliser på bad og vaskerom. Vegger: Trepanel og malte overflater. Fliser på bad, og baderomsplater på vaskerom. Himlinger: Trepanel og himlingsplater.

Kjøkken:

Meget pent kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er u-formet og innredningen har hvite, profilerte fronter og benkeplate av heltre. Noen overskap har fronter med glassfelt. Det er integrerte hvitevarer i kjøkkenet som medfølger, herunder stekeovn, microovn, platetopp, kjøll- og frysenskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet i underetasjen:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer i kjøkkenet herunder, kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Bad i 1. etasje.

Fint flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.

Bad i 2. etasje:

Bad med flislagte overflater og gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, toalett og badekar.

Bad i underetasje:

Flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Fra badet er det tilkomst til badstue med benker og badstuovn.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom med flislagt gulv og gulvvarme. Det er baderomsplater på vegger. Vaskerommet er innredet med skap og hylleinnredning, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Kort fortalt:

- Frittliggende enebolig over tre plan.
- Gang med stor og praktisk skyvedørsgarderobe.
- Flott kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt benkeplate i heltre.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken.
- Spisestue med peisovn.
- Kontorkrok i 1. etasje.
- Koselig stue/tv-stue med peisovn.

- Meget praktisk vaskerom med innredning.
- Flislagt bad med gulvvarme i 1. etasje.
- 4 gode soverom i 2. etasje.
- Hovedsoverom med tilkomst til walk-in closet.
- Flislagt bad i 2. etg med badekar.
- Underetasje med egen inngang.
- Stue, kjøkken, to soverom og bad i underetasjen.
- Badstue i underetasjen.
- Stor terrasse på ca 71 kvm.
- Terrasseplating ved inngangsparti i underetasjen.
- Dobbel garasje.
- Hage med plen og flaggstang.
- Gårdsplass med belegningsstein og parkeringsmuligheter.
- Fin og barnevennlig beliggenhet på Dølihagan på Jessheim.

### Standard

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

- Utvendig > Terrasse ved vaskerom: Terrassen mangler rekkverk.
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sokkelfliser mot badstue er løse. Det registreres panel på vegg i det som er definert som våt sone. Ved endret bruksbelastning og fjerning av dusjkabinett kan dette forårsake fuktproblemer. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fallløsning på våtrommet. Det kan ikke konstateres synlig bruk av tettesjikt i gulvet. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er ikke fullverdig vurdert. Loftkonstruksjoner med denne alderen er skadeutsatt.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Innvendig > Overflater: Det registreres knirk i parkett på det ene soverommet i underetasjen. Dette kan skyldes ujevnt underlag, eller andre underliggende årsaker. Øvrige overflater i boligen fremstår ikke med avvik over det som er forventbart.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp til kjeller fremstår for bratt som trapp mellom to etasjer for varig opphold.
- Innvendig > Innvendige dører: Enkelte dører tar i karm ved lukking.
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ikke målt fall på våtrommet. Det er noe motfall mot vaskemaskin.
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er avvik: Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor heller ikke påvist tettesjikt på rommet.
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet

mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det registreres slitasje i flisfuger og elastisk fuge i dusjonen.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke påvist synlig tettesjikt.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det registreres enkelte fuktmerker på skuffefronter og skapfronter.
- Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon: Døren til badstuen er tung å åpne.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
- Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Lovlighet:  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. 1. Etasje: Det er ingen endringer utover at dør mellom stue og kjøkken er tettet igjen. Underetasje: Det er foretatt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasjen. Disse endringene er det fremlagt ferdigattest for.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 11.10.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Grendelaget er i prosess med å vurdere en løsning med felles avtale for tv og bredbånd. Det er hentet inn tilbud fra flere aktører, og planen er å få til en fellesavtale høsten 2024. Dette kan føre til en økt årlig velkontigent.

#### **Parkering**

Parkering i tilhørende dobbel garasje og for øvrig på egen eiendom.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige forsikring

#### **Polisenummer**

76884027

#### **Radonmåling**

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

#### **Diverse**

Kommunen opplyser at eiendommen er berørt av støy fra vei/jernbane.

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

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med gulvvarme på alle bad, og varmekabler i gulv i underetasjen. Det er også to peisovner for vedfyring i 1. etasje.

#### **Energikarakter**

F

#### **Energifarge**

Oransje

## **Økonomi**

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 8 190 000

#### Kommunale avgifter

Kr 31 276

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

#### Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

#### Formuesverdi primær

Kr 2 247 567

#### Formuesverdi primær år

2023

#### Formuesverdi sekundær

Kr 8 990 266

#### Formuesverdi sekundær år

2023

#### Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

#### Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostander tilknyttet kommunale avgifter, velavgift, strømforbruk, forsikringer, m.m.

#### Årlig velavgift

Kr 650

#### Velforening

Det er pliktig medlemskap i Døli Vestre Grendelag. Døli Vestre Grendelag består av 84 boenheter i Miltangen og Dølihagan. Grendelaget har engasjert Solibo som forretningsfører.

Følgende kontingent faktureres i januar hvert år: kr. 650,-  
Velkontigenten dekker drift av grendelaget og forretningsførselen.

Grendelaget har i juni 2024 innfridd sitt lån i DNB Bank.

Grendelagets hjemmeside hos Solibo:  
[home.solibo.no/hp/dvg/](http://home.solibo.no/hp/dvg/)

#### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

Solibo AS;

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 132, bruksnummer 208 i Ullensaker kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3209/132/208:  
28.01.1985 - Dokumentnr: 755 - Erklæring/avtale  
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/  
VELFORENING M.V.  
MED FLERE BESTEMMELSER

17.12.1984 - Dokumentnr: 11588 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3209 Gnr:132 Bnr:140

01.01.2020 - Dokumentnr: 1668285 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0235 Gnr:132 Bnr:208

01.01.2024 - Dokumentnr: 231196 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:208

Heftelsene omhandler pliktig medlemskap i Døli Vestre Grendelag og registrering av eiendommen.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for enebolig, datert 07.09.2000.

Videre foreligger det ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i sokkeletasjen, datert 10.10.2024.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.09.2000.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.  
Vannmåler er ikke installert.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for "Døli Vestre" m/best. stadfestet 31.08.1979.  
Endringer: Bebyggelsesplan. Vedtatt 15.03.1983.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende. Vedtatt 23.03.2021.  
Avsatt i kommedelplanen for Jessheim til: boligbebyggelse - nåværende. Vedtatt 16.06.2014.

Bak eiendommen er området regulert til offentlig friområde.

#### Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

#### Legalpant

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

#### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtagelse etter avtale med selger.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds

akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag  
8 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
204 750 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet

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

205 990 (Omkostninger totalt)  
221 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
223 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 395 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
8 411 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
8 413 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 205 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke

kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklærings skjema

Kommunal info

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,525 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 2.500,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 42.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7.150,-. Utleggene omfatter foto, kommunal info og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Ansvarlig megler

Ann Kristin Hoset

Eiendomsmegler MNEF

ann.kristin.hoset@aktiv.no

Tlf: 980 85 692

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim,

Trondheimsvegen 86

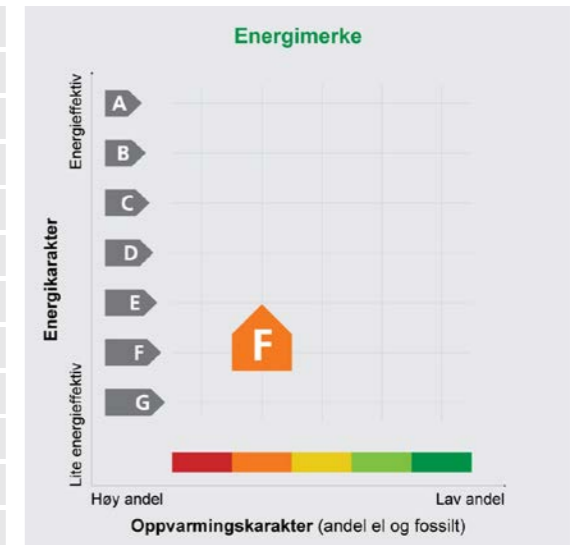
2050 Jessheim

Tlf: 638 55 000

#### Salgsoppgavedato

11.10.2024

Adresse	miltangen 7
Postnr	2050
Sted	jessheim
Andels-/leilighetsnr.	/ 0
Gnr.	132
Bnr.	208
Seksjonsnr.	0
Festnr.	0
Bygn. nr.	0
Bolignr.	7
Merkenr.	A2022-1397172
Dato	16.05.2022
Innmeldt av	thomas jansen



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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk: 39 260 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:

36 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	2 000 liter ved



# Nabolagsprofil

Miltangen 7 - Nabolaget Allergodt/Brinken - vurdert av 80 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Dølihagan Linje 425, 426, 436, 439	4 min	0.3 km
Jessheim stasjon Linje F6, R13, R13x	18 min	1.3 km
Oslo Gardermoen	9 min	

## Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 406 elever, 20 klasser	4 min	0.3 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 22 klasser	25 min	1.8 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 404 elever, 20 klasser	7 min	2.9 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 15 klasser	20 min	1.5 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 14 klasser	5 min	2.1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	27 min	2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	6 min	

## Ladepunkt for el-bil

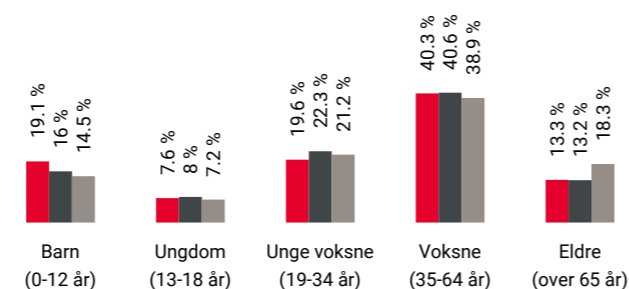
Jessheim Storsenter	19 min
Recharge Jessheim Storsenter	19 min

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100

Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Allergodt/Brinken	2 285	951
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Døli barnehage (0-5 år) 52 barn	4 min	0.3 km
Verkensveien barnehage (0-5 år) 50 barn	15 min	1.1 km
Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	25 min	1.8 km

## Dagligvare

Rema 1000 Byporten Jessheim	12 min	
Meny Jessheim PostNord	17 min	1.3 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Støynivået  
Lite støynivå 91/100

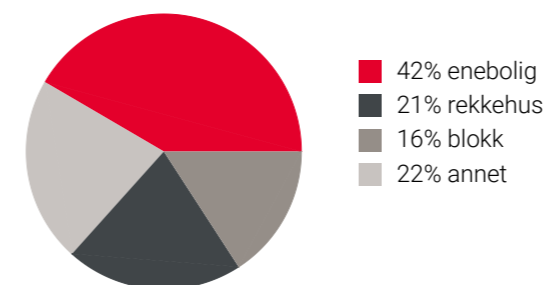
Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 86/100

## Sport

Døli skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min	0.3 km
Allergot ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	20 min	1.5 km
EVO Jessheim	12 min	
Fresh Fitness Jessheim	22 min	

## Boligmasse



«Sentralt til "byen" Jessheim, kort vei til Jessheim-marka.»

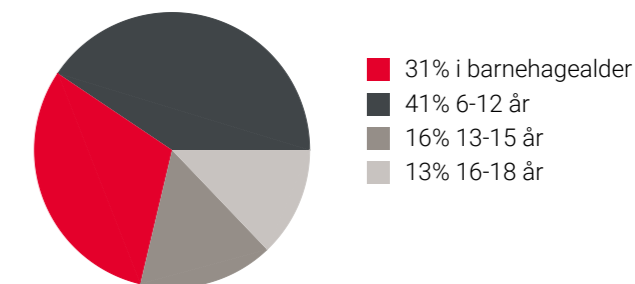
Sitat fra en lokalkjent



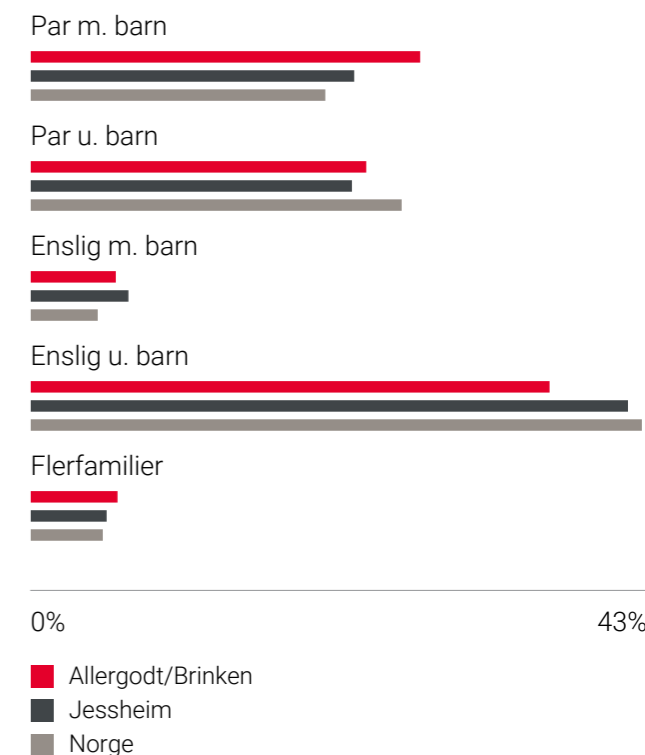
## Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	17 min
Vitusapotek Gotaasgården Jessheim	15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

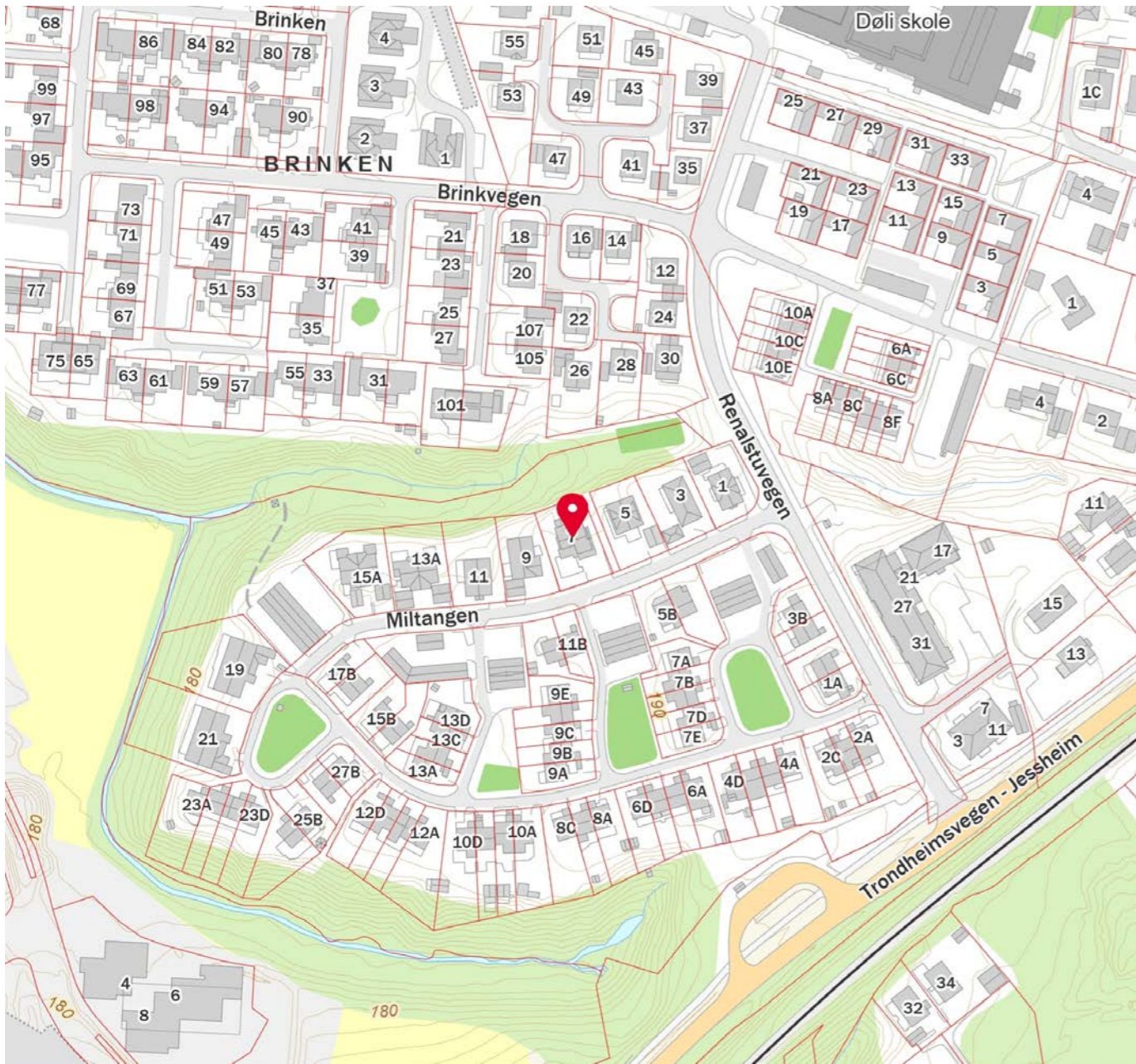
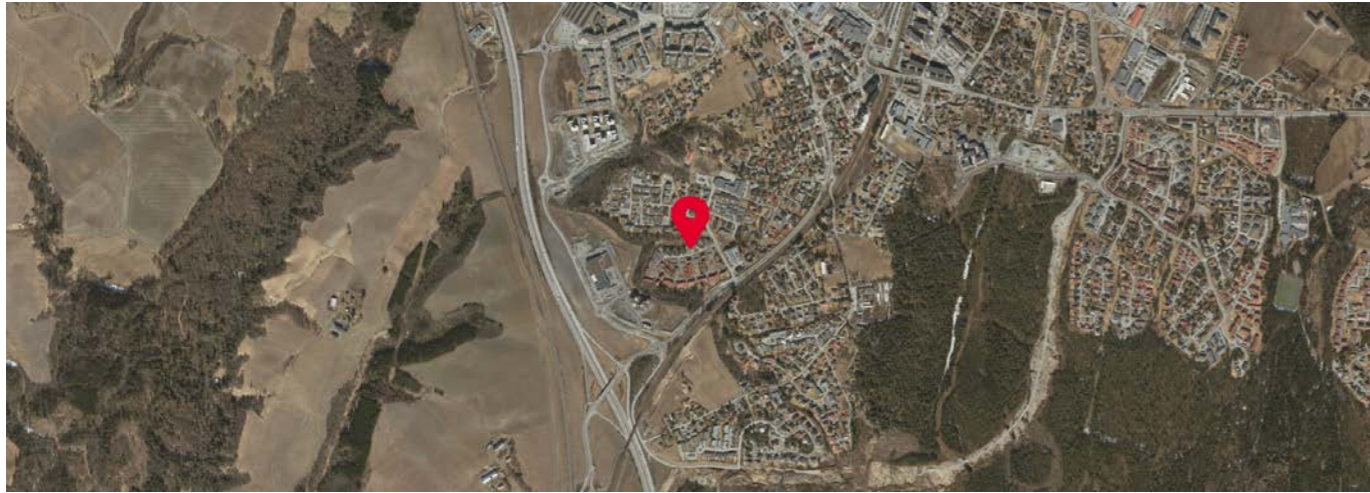


## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Jessheim	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



# Tilstandsrapport

- Enebolig
- Miltangen 7, 2050 JESSHEIM
- ULLENSAKER kommune
- # gnr. 132, bnr. 208

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m<sup>2</sup> BRA-i: 277 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.08.2024    Rapportdato: 11.10.2024    Oppdragsnr.: 21739-1300    Referansenummer: VX1854  
Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS    Vår ref: Eirik Kalheim



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

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan fra 1985. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunktet. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

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

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

### Enebolig - Byggeår: 1985

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Nedløp, renner og beslag i sort lakkert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre. Hovedterrasse er bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til ca. 71m<sup>2</sup>. Rekkverk er målt til ca. 90cm. Terrassen er bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Den er målt til ca. 14,5 m<sup>2</sup>.

#### INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malt overflate. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Underetasjen har støpt gulv mot grunn. Øvrige etasjeskille er av tre. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet 3 ildsteder. Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i hjørne mot terreng, på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Boligen har malt tretrapp. Boligen har malte dører.

#### VÅTROM

#### Bad Loftetasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har fliser på gulv og vegg. Himlingsplater på innvendig tak. Badet er utstyrt med toalett, servantinnredning og badekar.

Fallforholdet på badet er tilnærmet flatt. Det registreres at enkelte fliser har sprukket. Det kan ikke utelukkes at underliggende problemer har forårsaket dette. Elastisk fuge mellom gulv og vegg har stedvis sluppet. Tettesjiktet i gulv og evt. vegger har nådd sin levetid. Det registreres slitasje i badets innredninger.

På bakgrunn av ovennevnte avvik vurderes det til at badet står overfor renovasjon i tiden som kommer. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### Vaskesom:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## Beskrivelse av eiendommen

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet er utstyrt med innredning og nedfelt skyllekum.

Det er opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13mm. Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad underetasje:

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom bak dusjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Badstue.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

#### Enebolig

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

1. Etasje:

Det er ingen endringer utover at dør mellom stue og kjøkken er tettet igjen.

Loftetasje:

Det registreres ingen endringer.

Underetasje:

Det er foretatt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasjen. Disse endringene er det fremlagt ferdigattest for.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

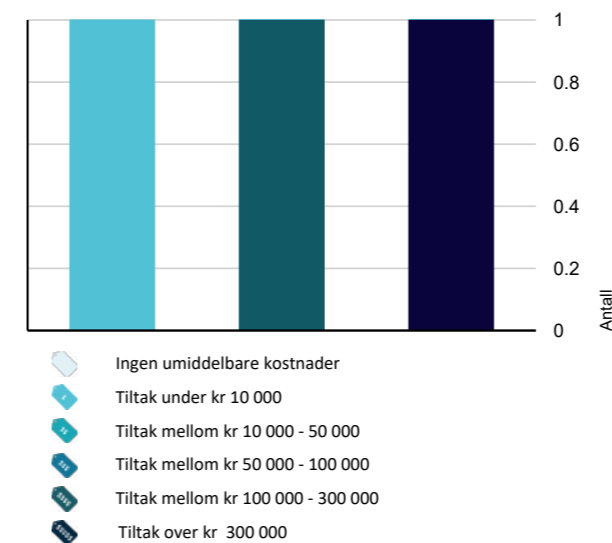
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Terrasse ved vaskerom** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassen mangler rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

**Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

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

Sokkelfiser mot badstue er løse. Det registreres panel på vegg i det som er definert som våt sone.

Ved endret bruksbelastning og fjerning av dusjkabinett kan dette forårsake fuktproblemer. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av tettesjikt i gulvet.

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Takkonstruksjonen er ikke fullverdig vurdert.

Loftkonstruksjoner med denne alderen er skadeutsatt.

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er avvik:

## Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres knirk i parkett på det ene soverommet i underetasjen.  
Dette kan skyldes ujevnt underlag, eller andre underliggende årsaker.

Øvrige overflater i boligen fremstår ikke med avvik over det som er forventbart.

**!** **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**!** **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**!** **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Trapp til kjeller fremstår for bratt som trapp mellom to etasjer for varig opphold.

**!** **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Enkelte dører tar i karm ved lukking.

**!** **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.  
Det er ikke målt fall på våtrommet. Det er noe motfall mot vaskemaskin.

**!** **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Det er avvik:  
Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.  
Det er derfor heller ikke påvist tettesjikt på rommet.

**!** **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**!** **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.  
Det registreres slitasje i flisfuger og elastisk fuge i dusjsonen.

**!** **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er ikke påvist synlig tettesjikt.

**!** **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**!** **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det registreres enkelte fuktmerker på skuffefronter og skapfronter.

**!** **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Døren til badstuen er tung å åpne.

**!** **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**!** **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**!** **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)  
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer

**!** **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## Sammendrag av boligens tilstand

**!** **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

## ENEBOGIG

**Byggeår**  
1985

**Kommentar**  
Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag i sort lakkert stål.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Eier

### Veggkonstruksjon

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

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Eier

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er ikke fullverdig vurdert. Loftkonstruksjoner med denne alderen er skadeutsatt.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Om det er mulig anbefales det å undersøke loftet nærmere når dette er mulig.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Eier

### Dører

Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hovedterrasse er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til ca. 71m<sup>2</sup>. Rekkverk er målt til ca. 90cm.

**Vurdering av avvik:**  
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
**Konsekvens/tiltak**  
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

### Terrasse ved vaskerom

Terrassen er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Den er målt til ca. 14,5 m<sup>2</sup>.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Terrassen mangler rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Dette må etableres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

# Tilstandsrapport



## INNVEDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malt overflate. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Det registreres knirk i parkett på det ene soverommet i underetasjen. Dette kan skyldes ujevnt underlag, eller andre underliggende årsaker.

Øvrige overflater i boligen fremstår ikke med avvik over det som er forventbart.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Nærmere undersøkelser anbefales før eventuelle tiltak kan vurderes.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Underetasjen har støpt gulv mot grunn. Øvrige etasjeskiller er av tre.

Ved enkel nivellering av stuen i underetasjen måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkkenet i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av loftgang måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

### Radon

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

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet 3 ildsteder.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.  
**Konsekvens/tiltak**  
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

### Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i hjørne mot terreng, på soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Det bemerkes at målingen kun gjelder for hullet som er tatt. Det kan derfor ikke utelukkes avvik andre steder.

### Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Trapp til kjeller fremstår for bratt som trapp mellom to etasjer for varig opphold.  
**Konsekvens/tiltak**  
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.  
Det kan ikke utelukkes at trappen må utbedres for å lukke avviket.

### Innvendige dører

Boligen har malte dører.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Enkelte dører tar i karm ved lukking.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Dørene bør kontrolleres og justeres for å lukke avviket.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

# Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke målt fall på våtrommet. Det er noe motfall mot vaskemaskin.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er derfor heller ikke påvist tettesjikt på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning og nedfelt skyllekum. Det er opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det registreres slitasje i flisfuger og elastisk fuge i dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Flisfuger bør utbedres, og elastisk fuge bør skiftes i dusjsonen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist synlig tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør om mulig fremlegges dokumentasjon for dette.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## LOFTETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har fliser på gulv og vegg. Himlingsplater på innvendig tak. Badet er utstyrt med toalett, servantinnredning og badekar.

Fallforholdet på badet er tilnærmet flatt.

Det registreres at enkelte fliser har sprukket. Det kan ikke utelukkes at underliggende problemer har forårsaket dette.

Elastisk fuge mellom gulv og vegg har stedvis sluppet.

Tettesjiktet i gulv og evt. vegger har nådd sin levetid.

Det registreres slitasje i badets innredninger.

På bakgrunn av ovennevnte avvik vurderes det til at badet står overfor renovasjon i tiden som kommer.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimert: Over 300 000**





## Tilstandsrapport



### LOFTETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



### UNDERETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

Sokkelfliser mot badstue er løse.

Det registreres panel på vegg i det som er definert som våt sone. Ved endret bruksbelastning og fjerning av dusjkabinett kan dette forårsake fuktproblemer.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av tettesjikt i gulvet.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bemerkes at våtrommet kan fungere med dagens tilstand- og bruk en stund til. Men ved en endret bruksbelastning kan dette endres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom bak dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte fuktmerker på skuffefronter og skapfronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling anbefales for å lukke avviket.

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

#### UNDERETASJE > BADSTUE

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren til badstuen er tung å åpne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter. Det er plassert en i underetasjen og en i garasjen.

Årstill: 2008 Kilde: Eier

#### TG 2 Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer

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

**Nei**

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2024**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Kommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el-kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med varslere og håndslukker.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

## Tilstandsrapport

### TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### TG 0 Terrengforhold

Terrenget boligen er etablert i er nokså skrånende.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

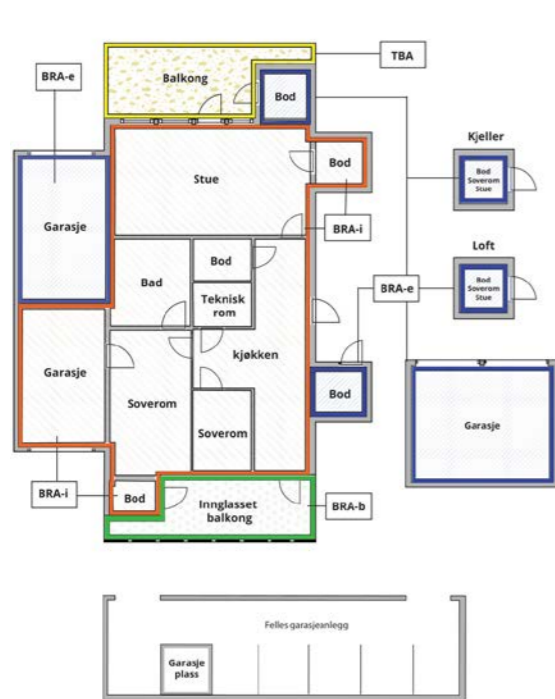
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeleie er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	88			88	
1. Etasje	101	35		136	85
Underetasje	88			88	13
<b>SUM</b>	<b>277</b>	<b>35</b>			<b>98</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>312</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Soverom 4		
1. Etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Bad	Garasje	
Underetasje	Soverom 1, Kjøkken, Stue, Soverom 2, Gang, Bad, Bod 1, Badstue, Bod 2		

### Kommentar

Takhøyde underetasje: 2,32m.  
Takhøyde 1. etasje: 2,35m.  
Takhøyde loftetasje: 2,38m.

Deler av arealet for loftetasjen er tatt ut da det er åpent ned ved trappen. NS3940 krever dette.

Arealer og høyder er målt med håndholdt lasermåler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Bygningen har en så kompleks og uregelmessig karakter at det er umulig å utføre en nøyaktig totalmåling. På grunn av dens uvanlige utforming, måtte hvert enkelt rom måles separat, og deretter ble de individuelle målingene summert for å anslå bygningens totale størrelse. Denne fremgangsmåten gir en indikasjon, men den fanger ikke opp hele bygningens intrikate detaljer og variasjoner i form. Hvis areal er viktig anbefales det utført en 3d-scanning av bygningen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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



#### 1. Etasje:

Det er ingen endringer utover at dør mellom stue og kjøkken er tettet igjen.

#### Loftetasje:

Det registreres ingen endringer.

#### Underetasje:

Det er foretatt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasjen. Disse endringene er det fremlagt ferdigattest for.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

#### Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	267	45

#### Kommentar

Enebolig S-rom underetasje er målt til 10 m2.  
Garasjen er medtatt som totalt BRA etter tidligere NS3940.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2024	Eirik Kalheim	Takstingenør
	Linda Jansen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	132	208		0	680.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Miltangen 7

#### Hjemmelshaver

Jansen Linda



### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i utkanten av Jessheim sentrum. Kort vei til barnehage og skole. Gangavstand til offentlig kommunikasjon. Nærhet til mange servicemuligheter, Jessheim storsenter og flere fritidstilbud. Ca. 10 minutter til Oslo Lufthavn og ca. 23 minutter til Lillestrøm.

#### Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

#### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

#### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen. Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten. Heftelsesmerknader er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

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

#### Opplysninger gitt av eier

Tak, kledning og vinduer på hele boligen er skiftet i ca. 2018.

#### Oppvarming av boligen

Det er varmekabler på alle bad. Varmekabler i hele underetasjen. 2 vedovner i hoveddel.

#### Byggemåte

Boligen er etablert med grunnmur av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak tekket med takstein. Etasjeskiller er av tre. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### Siste hjemmelsovergang

År	Type
2009	Annet

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.08.2024	Oversendt kunde i forkant av befaringen	Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	10.10.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest - enebolig 2000	10.10.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest - Bruksendring underetasje 2024	10.10.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Byggemelding terrasse og terrasse 1986	10.10.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	10.10.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	27.08.2024	Offentlig informasjon	Gjennomgått		Nei
Eier	27.08.2024	Har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VX1854>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208240134	
Selger 1 navn	
Linda Jansen	
Gateadresse	
Miltangen 7	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2050
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	76884027

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LJ

Document reference: 1208240134

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1208240134

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1208240134

## Tilleggskommentar

Det er leilighet i kjeller som ikke er godkjent av kommunen. Denne har soverom, bad, kjøkken og stue

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Jansen	264abac62af7e8760bea6fd 8dddc17dc37a1844a	20.08.2024 14:17:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1208240134

Document reference: 1208240134

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



Aktiv Eiendomsmegling Jessheim  
E-post: eli.gronvold@aktiv.no



**Solibo AS**  
Dronning Eufemias Gate 16  
0191 Oslo  
NO 920 800 572 MVA  
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:** **DØLI VESTRE GRENDELAG**

26.08.2024

#### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.08.2024

**Boligselskap:** DØLI VESTRE GRENDELAG  
**Organisasjonsnr:** 996 900 061  
**Gnr./bnr:** 132 / 196  
**Eier(e):** Linda Jansen

**Bolignummer:** 78  
**Adresse:** Miltangen 7, 2050 Jessheim

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/dvg/](http://home.solibo.no/hp/dvg/)  
**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/hp/dvg/kontakt](http://home.solibo.no/hp/dvg/kontakt)

#### Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

#### Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Parkeringsbestemmelser:** Hvert medlem har eksklusiv bruksrett til en særskilt angitt parkeringsplass i ett av foreningens garasjeanlegg.

Grendelaget har i juni 2024 innfridd lån i DNB Bank.

#### Økonomiske opplysninger - følgende kontigent faktureres 2 ganger årlig:

Total kontigent pr. d.d: kr 650,- hver 6. mnd

#### Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

#### Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

#### Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 3490,- ink. mva.  
Eierskiftegebyr forening/lag: 3193,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,  
**Solibo AS**

Bankenes boligmegler AS

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf  
matrikellova § 29 og § 30

Saksnr.: Deres ref.: Saksbehandler: Dato:  
1208240134 1208240134 Nina Skoglund 22.08.2024.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 208 SNR:

Forespørsel datert: 20.08.2024.

### Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 680,7 m<sup>2</sup>.  Snr. har en andel på i sameie.

\* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikelbrev for mer informasjon.

\* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

### PLANSTATUS:

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Døli vestre» m/best. stadfestet 31.08.1979.

Endringer: bebyggelsesplan vedtatt 15.03.1983.

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 16.06.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for:

### STØYFORHOLD:

Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.  Er berørt av veg/jernbanestøy.

### FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

### Veg, vann og avløp:

Tilknyttet offentlig vann og avløp.  Ikke tilknyttet off. vann og avløp.  
 Tilknyttet off. vann, men har septik.  Skal tilknyttes off. vann og avløp.  
 Vannmåler er installert.  Vannmåler er ikke installert.  
 Eiendommen ligger til offentlig veg.  Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2024 er kr. 31276,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

### BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1985.

Garasje byggemeldt .  
Terrasse byggemeldt. 1986.

Har ferdigattest.  Har ikke ferdigattest.  
 Har midlertidig bruksattest.  Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL

**ANDRE MERKNADER:**

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rullering se kommunens nettsider. Rullering av Byplan Jessheim 2050 (Ullensaker.kommune.no)

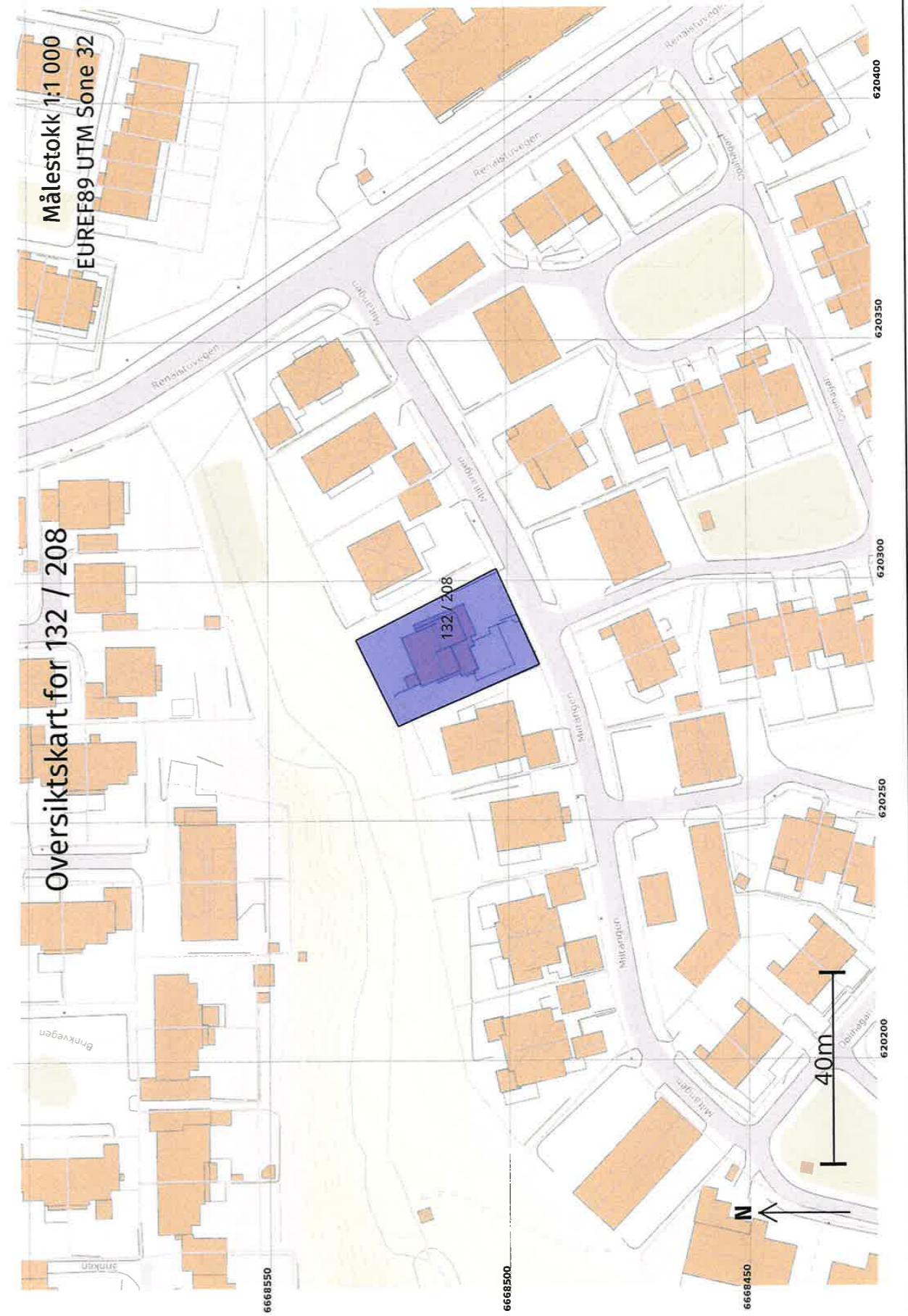
Med hilsen

*Nina Skoglund*

Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
47782453

Vedlegg:

- Reguleringsplan.
- Reguleringsbestemmelser.
- Bebyggelsesplan.
- Kommunedelplan.
- Kommuneplanbestemmelser.
- Matrikkelbrev.
- Ferdigattest.
- Midlertidig bruksattest.
- Eiendomskart.
- VA-kart.
- Støykart.



## Ullensaker kommune

Areal og byggesak

Arild Kirkefjord  
Miltangen 7

2050 JESSHEIM

Deres ref.:

Vår ref./Saksbehandler:  
00/01818-003 /PAOVår arkivkode:  
GNR-B 132/208Dato:  
07.09.00

# FERDIGATTEST

GNR/BNR/FNR/SNR:	132/208
Tiltakets art:	
Byggets/anleggets art:	Enebolig
Byggested:	Miltangen, 2050 JESSHEIM

Det utstedes herved ferdigattest i henhold for eiendommen 132/208  
Utstedelsen baserer seg på tidligere hjemmelshavers opplysninger.

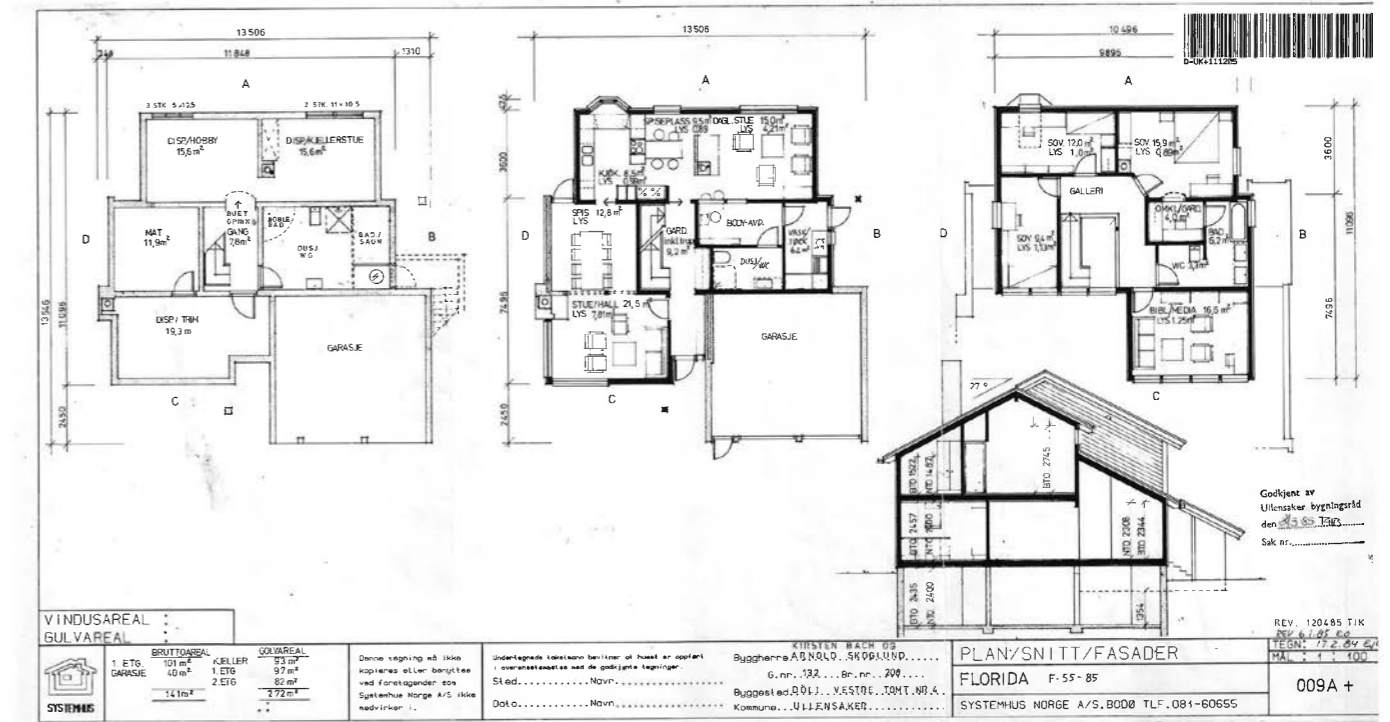
For  
Bygningssjefen

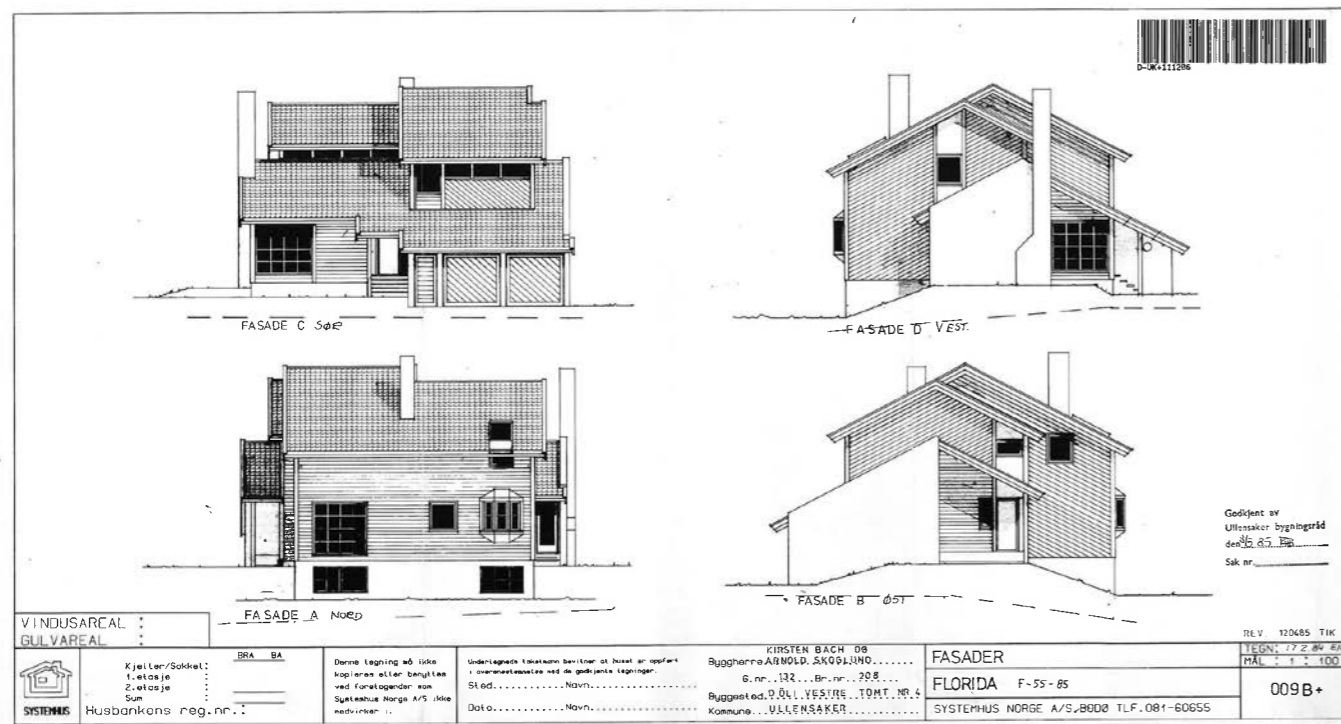
  
Pål Østby

Avdelingsingeniør  
Direkte telefonnr: 63 92 82 72

Kopi til: Bygningsavdelingen, her.  
Kirsten Bach, Nissetoppen 7C, 2050 JESSHEIM

Besøksadresse	Postadresse	Telefon	Serviceorget	Bankgiro	Org.nr.
Rådhuset, Furusetgt. 12	Postboks A,	63 92 80 00	Åpningstid: 8-16 (15)	1606 10 39000	933 649 768
2050 JESSHEIM	2051 JESSHEIM	Telefaks		Postgiro	
E-post		63 92 80 01		0827 5802 353	
postmottak@ullensaker.kommune.no				(skatt)	





Byggesak

Delegert sak

Linda Jansen  
Miltangen 7  
2050 JESSHEIM

Deres ref.:

Vår ref.:  
24/7177 -  
8

Saksbehandler:  
Liv Kari Krog

Vedtaksdato:  
03.10.2024

**Tillatelse til tiltak med dispensasjon - Gnr 132 bnr 208 - Miltangen 7 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Enebolig**

Tiltak: Bruksendring - tilleggsdel til hoveddel  
Byggested: Gbnr: 132/208 Miltangen 7  
Tiltakshaver: Linda Jansen  
Miltangen 7  
2050 JESSHEIM  
Ansvarlig søker: HJORTH ARKITEKTER AS.  
Herstadveien 14  
3140 NØTTERØY

**Vedtak**

Ett-trinns søknad med 12 ukers frist mottatt hos Ullensaker kommune 25.09.2024, komplett for behandling 02.10.2024, godkjennes. Søknad om dispensasjon fra etasjebegrensning fastsatt i reguleringsplan, mottatt hos oss 25.09.2024, innvilges.

Tillatelsen omfatter:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
- Dispensasjon fra etasjebegrensning, fastsatt i reguleringsplan

**Ferdigstillelse og sluttdokumentasjon**

Etter plan- og bygningsloven § 21-10 skal alle søknadspåtlitige tiltak avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av loven.

**Tiltakets størrelse**

Postadresse  
Postboks 470  
2051 JESSHEIM

Besøksadresse  
Furusetgata 12  
2050 JESSHEIM

Telefon  
+47 66 10 80 00

Kontonr.  
1802.06.26948  
Org.nr.  
933 649 768

E-post  
postmottak@ullensaker.kommune.no  
Internett  
www.ullensaker.kommune.no

Tiltaket medfører ikke økt bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA).

#### SAKSOPPLYSNINGER

##### Plangrunnlag og grad av utnytting

Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Døli Vestre» - ikrafttredelsesdato 31.08.1979.

Eiendommen er regulert til boligformål.

Tiltaket medfører ikke økt grad av utnytting. Maksimal % - BYA for eiendommen er 30 % jf. § 4.3.2 i kommuneplanens arealdel.

##### Tiltaket

Tiltaket gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i del av bolig. Bruksendringen innebærer at det etableres soverom, kjøkken og stue i boligens kjeller, slik vist på vedlagte plantegning. Som følge av bruksendringen vil det etableres et nytt vindu mot vest i kjelleren og en ny inngang/dør til kjelleren på nordvendt fasade. Intern forbindelse mellom boligens 1. etasje og kjeller skal opprettholdes.

##### Tegningsdokumentasjon

Vedtaket er basert på tegninger datert 17.09.2024 med journaldato 25.09.2024 og 02.10.2024 hos kommunen.

##### Plassering

Tiltaket begrenses til å gjelde bruksendring innenfor boenheten. Tiltaket medfører ikke endret/ny plassering av bebyggelse på eiendommen.

##### Tilknytning til infrastruktur

Tiltaket innebærer ingen endringer med hensyn til vann og avløp, atkomst og renovasjonsløsning.

##### Nabovarsel

Naboer/gjenboere er varslet. Det foreligger ikke merknader til søknaden.

##### Ansvar, tiltaksklasser og uavhengig kontroll

Gjennomføringsplan, datert 25.09.2024 – versjon 1 legges til grunn for tillatelsen.

##### Dispensasjon

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 er det søkt om dispensasjon fra bestemmelse om etasjeantall i gjeldende reguleringsplan for «Døli Vestre», planidentitet 45. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen § 5 bokstav a.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd skal det ikke gis dispensasjon «dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempe.» Vilkårene er kumulative. Dette betyr at kommunen bare har tilgang til å gi dispensasjon dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

Eiendommen er regulert, og det er lagt inn bestemmelse om etasjeantall i reguleringsplanen § 5 bokstav a. Etter gjeldende reguleringsplan for området tillates det oppført bebyggelse i 2 etasjer. Dette betyr at det i området tillates bolighus oppført i to etasjer, inkludert kjelleretasje. Ved tillatelse til tiltak vil boligen få tre etasjer, noe som vil være i strid med reguleringsplanen. Tiltaket er av den grunn avhengig av dispensasjon.

Sentrale hensyn bak bestemmelsen om tillatt etasjeantall er å ivareta lys og luft mellom boliger, herunder hensynet til naboer med tanke på utsikt, innsyn og solforhold. Etsjeantall skal også sikre en enhetlig og harmonisk bebyggelse, og dempe virkningene av tiltaket for omgivelsene ved at bebyggelsen ikke skal fremstå som dominerende.

##### Tiltakshavers og søkers begrunnelse

Tiltakshaver begrunner at formålet bak bestemmelsen om etasjeantall ikke vil forringes da bebyggelsen på eiendommen ikke blir høyere enn det bebyggelsen er i dag. Det begrunnes videre at innvilgelse av dispensasjon i prinsippet ikke vil utgjøre en forskjell i nabolaget da det kun er innvendig bruk av eksisterende hus som endres.

Søker begrunner at formålet bak bestemmelsen om etasjeantall ikke vil bli tilsidesatt da tiltaket ikke vil endre på forhold som omhandler høyde, lys og luft i det aktuelle boligområdet. Tiltaket vil ikke føre til økt volum av bygningen. Det begrunnes videre at det ikke har kommet inn noen merknader fra naboene og at det er gitt tilsvarende dispensasjon fra utnyttelse under samme reguleringsplan. Avslutningsvis mener søker at omsøkte bruksendring ikke vil påvirke formålet bak reguleringsbestemmelsen og at fordelene anses som langt større enn ulempene.

##### Kommunens vurdering

Tiltaket medfører ingen endring av bygningens ytre rammer. Tiltaket gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende kjeller, og endringen vil ikke medføre et økt bruksareal eller bebygd areal. Bygningen har en eksisterende kjeller som er godkjent som tilleggsdel, og endret bruk av kjelleren vil ikke tilsidesette hensynet til naboer med tanke på utsikt, innsyn og solforhold. Et byggverk med kjelleretasje bestående av hoveddel og to etasjer over terreng vil påføre naboer de samme ytre virkningene som et byggverk med kjelleretasje bestående av tilleggsdel og to etasjer over terreng. Ved innvilgelse av dispensasjon vil bygningens ytre virkninger være uendret, da det ikke skal gjøres endringer på byggets høyde og plassering. Dette taler for at hensynene bak bestemmelsen om etasjeantall i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvidet areal for bo og opphold og oppgradering av bokvaliteter er fordeler som kan vektlegges for å innvilge dispensasjon. Å kunne ta i bruk kjelleren som hoveddel vil kunne gi en oppgradering av bokvaliteter ved at kjelleren kan tas i bruk til et større bruksområde, noe som antas å være gunstig for nåværende og fremtidige eiere. For å oppnå et utvidet areal for bo og opphold vil bruksendring av et allerede eksisterende areal, fremfor ny bebyggelse, anses som mest hensiktsmessig sett ut ifra eiendommens faktiske rammer, hva angår tomtestørrelse, avstander til felles nabogrenser og avstand til kommunal veg. Det å gå veien gjennom bruksendring av eksisterende rom fremfor ny bebyggelse, i den hensikt å få økt areal for bo og opphold, antas også å påføre naboer en mindre virkning og belastning, sett ut ifra hensynet bak bestemmelsen.

En generell ulempe ved å gi dispensasjon er at det kan gi uheldige presedensvirkninger for området dersom det åpnes for bygging som ikke er i tråd med føringer i reguleringsplan. Dette fordi dispensasjon kan medføre at den faktiske situasjonen i området endrer seg. Med bakgrunn i at et byggverk med kjelleretasje bestående av hoveddel og to etasjer over terreng vil påføre naboer de samme ytre virkningene som et byggverk med kjelleretasje bestående av tilleggsdel og to etasjer over terreng, mener kommunen at innvilgelse av dispensasjon fra etasjebegrensning i reguleringsplanen ikke vil føre til at den faktiske situasjonen i området endres vesentlig. Innvilgelse av dispensasjon vil ikke påvirke området i negativ grad. Det er ikke funnet vesentlige ulemper som taler for at dispensasjon ikke kan innvilges, annet enn at reguleringsplanen vil miste noe av sin funksjon som styringsverktøy.

På bakgrunn av tiltakets art mener kommunen at innvilgelse av dispensasjon fra etasjebegrensning fastsatt i reguleringsplan ikke vil tilsidesette nasjonale eller regionale interesser.

Kommunen finner at vilkårene for å innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om etasjeantall i gjeldende reguleringsplan innvilges.

#### Til orientering

Det skal påses at tiltaket oppfyller krav i byggt teknisk forskrift (TEK17). Kommunen har en generell plikt til å føre tilsyn med at regelverk overholdes. Med dette ønsker vi å gjøre oppmerksom på at vi vurderer å varsle tilsyn. Et eventuelt tilsyn vil bli varslet skriftlig i god tid.

#### Forutsetninger i henhold til lovverket

- I tilfelle tilsyn eller kontroll, skal denne tillatelsen alltid være til stede på byggeplassen.
- Det forutsettes at samtlige relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. plan- og bygningsloven §23-3.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- Bygningen/ tiltaket må ikke brukes før ferdigattest ev. midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
- Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. plan- og bygningsloven § 23-2.

#### Gebyr

For kommunens behandling av byggesøknad ilegges gebyr i henhold til enhver tid gjeldende betalingsregulativ, jf. plan- og bygningsloven § 33-1. Fastsettelse av gebyr i den enkelte sak er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages. Faktura ettersendes.

#### Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for eventuelle tap som følge av omgjøring av vedtak. Klage sendes postmottak@ullensaker.kommune.no, eller Ullensaker kommune, pb. 470, 2051 Jessheim.

Med hilsen

Liv Kari Krog  
rådgiver  
*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*


Anne Charlotte Ruud  
avdelingsleder

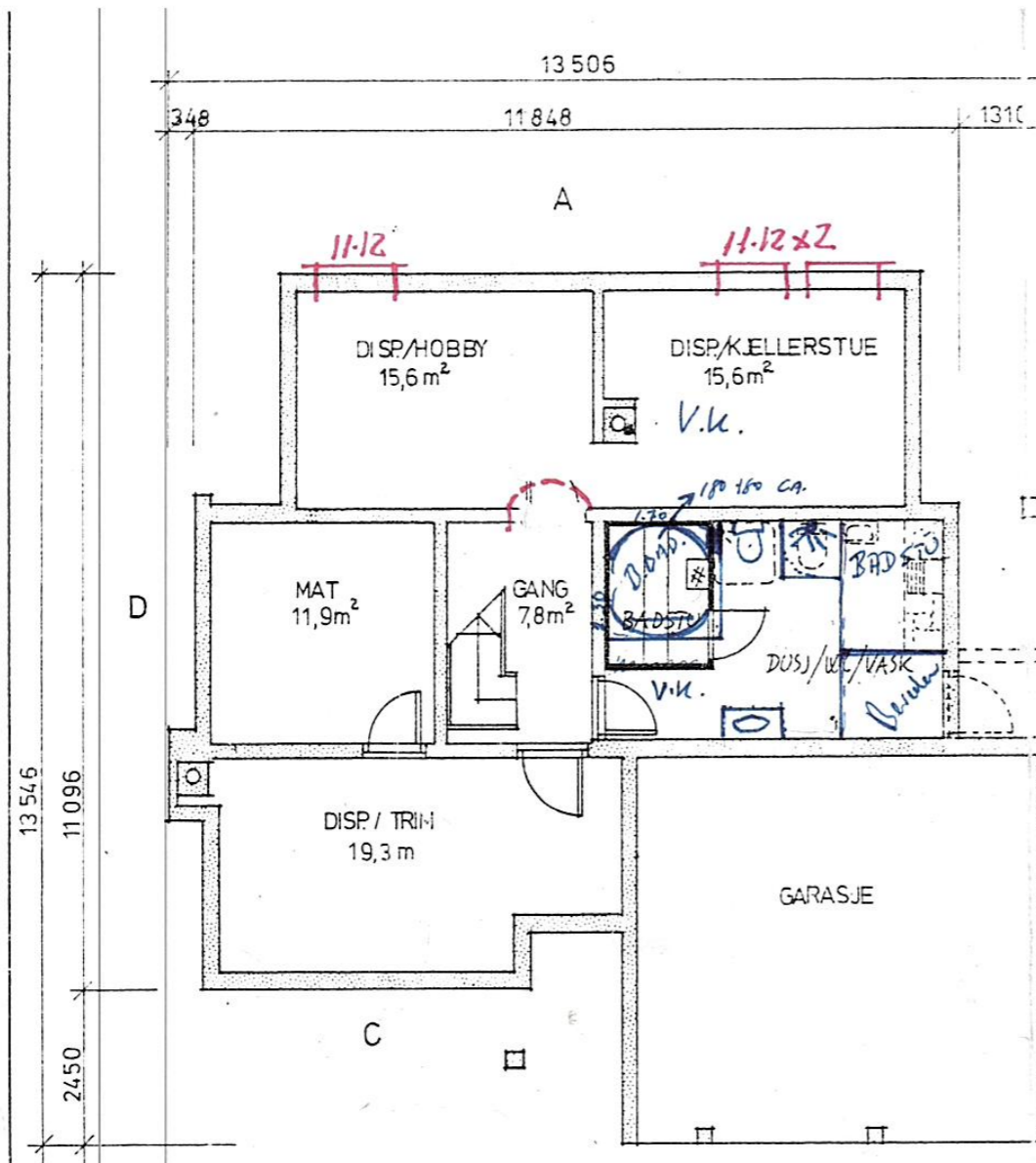
#### Vedlegg

Fakturagrunnlag - Gnr 132 bnr 208 - Miltangen 7 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Enebolig

#### Mottakere

Hjorth Arkitekter As	Herstadveien 14	3140	NØTTERØY
HJORTH ARKITEKTER AS.	Herstadveien 14	3140	NØTTERØY

 <b>ULLENSAKER KOMMUNE</b>		<b>Ferdigattest</b> Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		Arkiv- saksnr: 24/7177 - 14		
<b>Ansvarlig søker:</b> HJORTH ARKITEKTER AS. Herstadveien 14 3140 NØTTERØY		<b>Tiltakshaver:</b> Linda Jansen Miltangen 7 2050 JESSHEIM		
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>				
<b>Adresse:</b> Miltangen 7		<b>Gårdsnr.</b> 132	<b>Bruksnr.</b> 208	<b>Festenr.</b> 
<b>Seksjonsnr.</b> 				
<b>Tiltakets/byggets art</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel</li> </ul>				
<b>Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse (førstegangsvedtak)</b> 03.10.2024				
<b>Dato for søknad om ferdigattest:</b>		09.10.2024		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).				
<b>Merknader:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.</li> <li>• Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.</li> </ul>				
<b>Sted</b> Ullensaker	<b>Dato</b> 10.10.2024	<b>Underskrift</b> Liv Kari Krog                      Benedikte Skjeflo Adserø rådgiver                              rådgiver <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		



- 3 TOALETTER
- 2 enkel
- 1 dobbelt } VASK.
- 1 Badelbød
- 1 Badelbød
- 2 Dusj/WC.

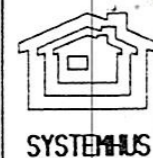
+ 4 skap i 40 cm.

VINDUSAREAL :  
GULVAREAL :

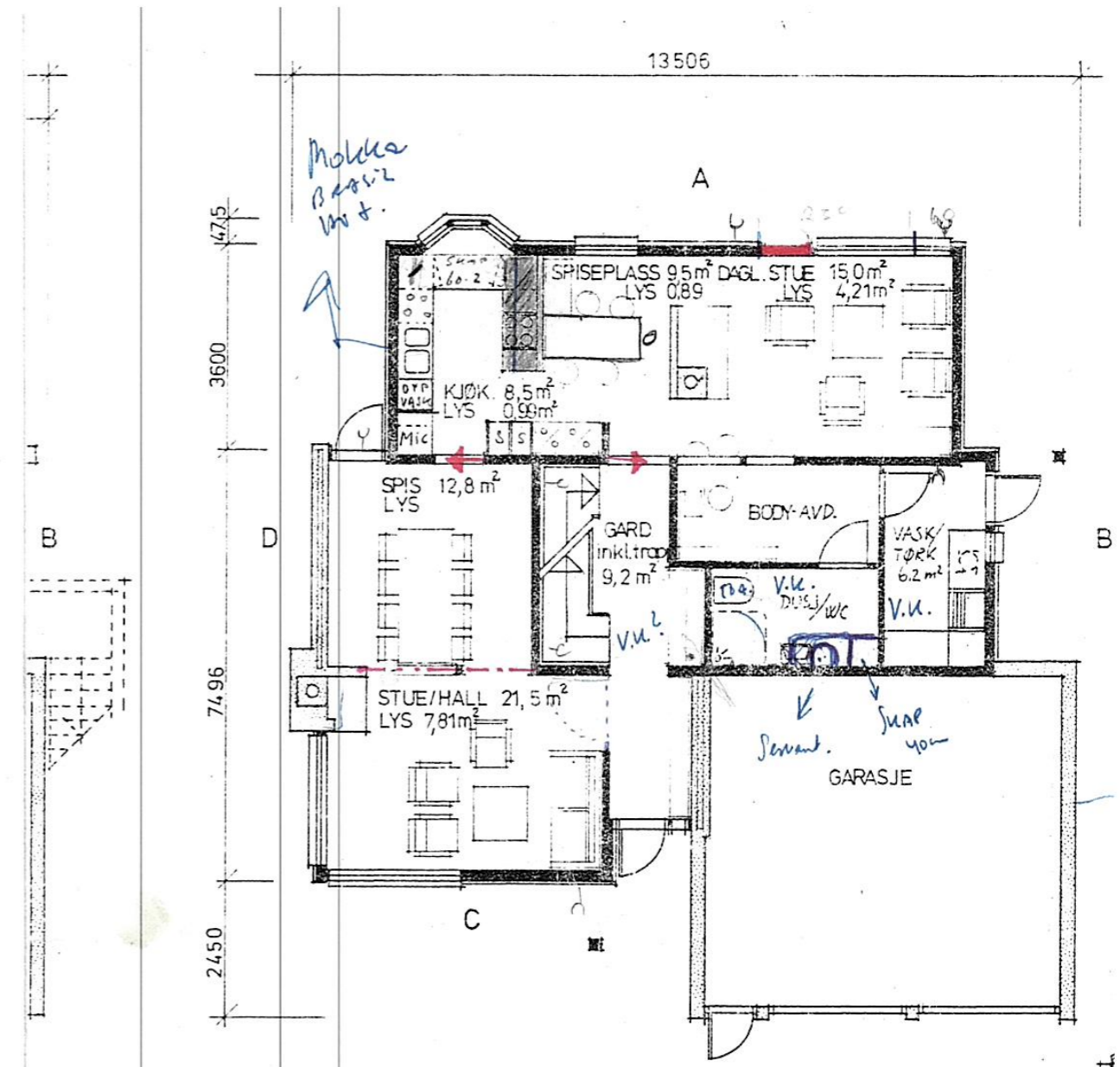
Blondebalken: V.k.  
B.l.g.  
Dusj - B.kar.

	BRUTTOAREAL	KJELLER	GOLVAREAL
1. ETG.	101 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>
GARASJE	40 m <sup>2</sup>	1. ETG.	97 m <sup>2</sup>
		2. ETG.	82 m <sup>2</sup>
	141 m <sup>2</sup>		272 m <sup>2</sup>

Denne tegning kopieres eller benyttes i andre sammenhenger som ikke er avtalt med Systemhus Norge medvirker i.



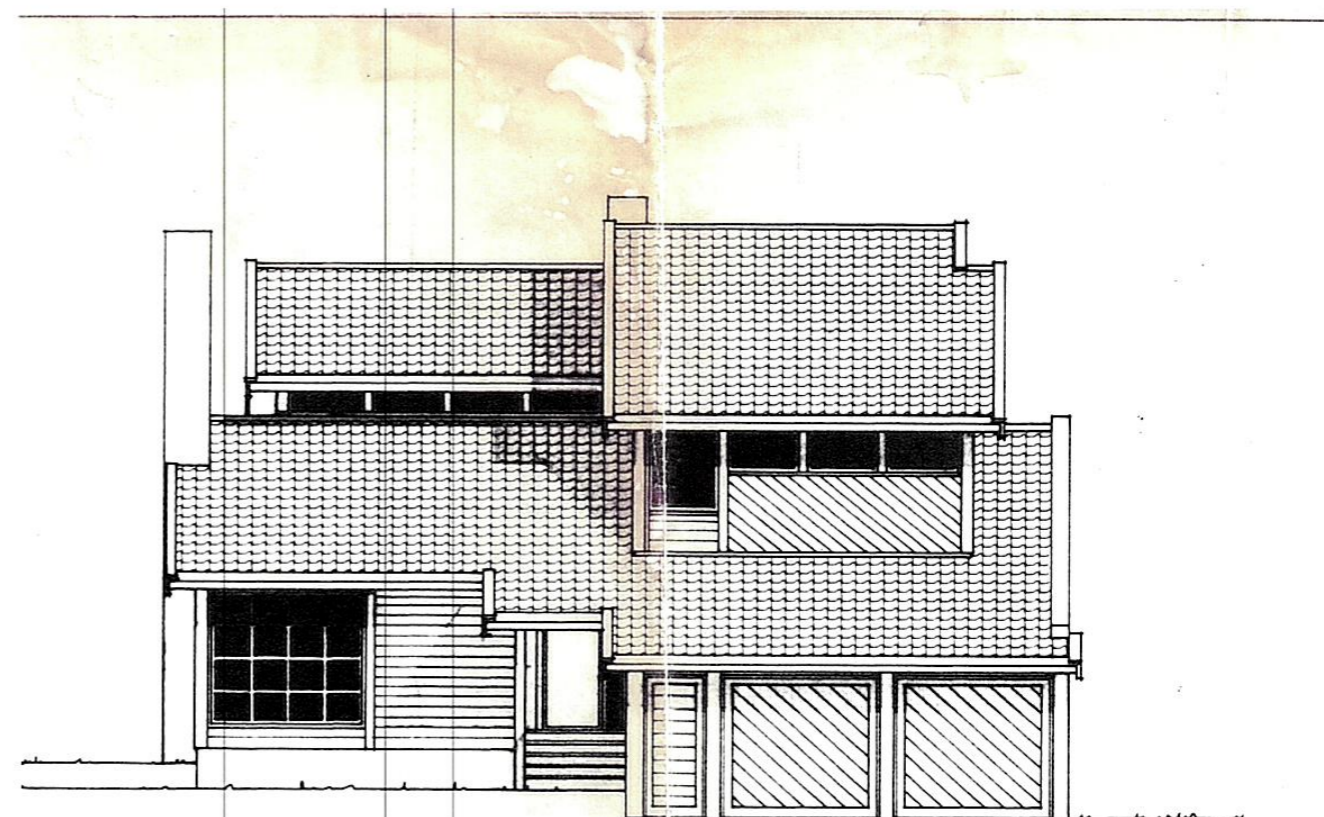
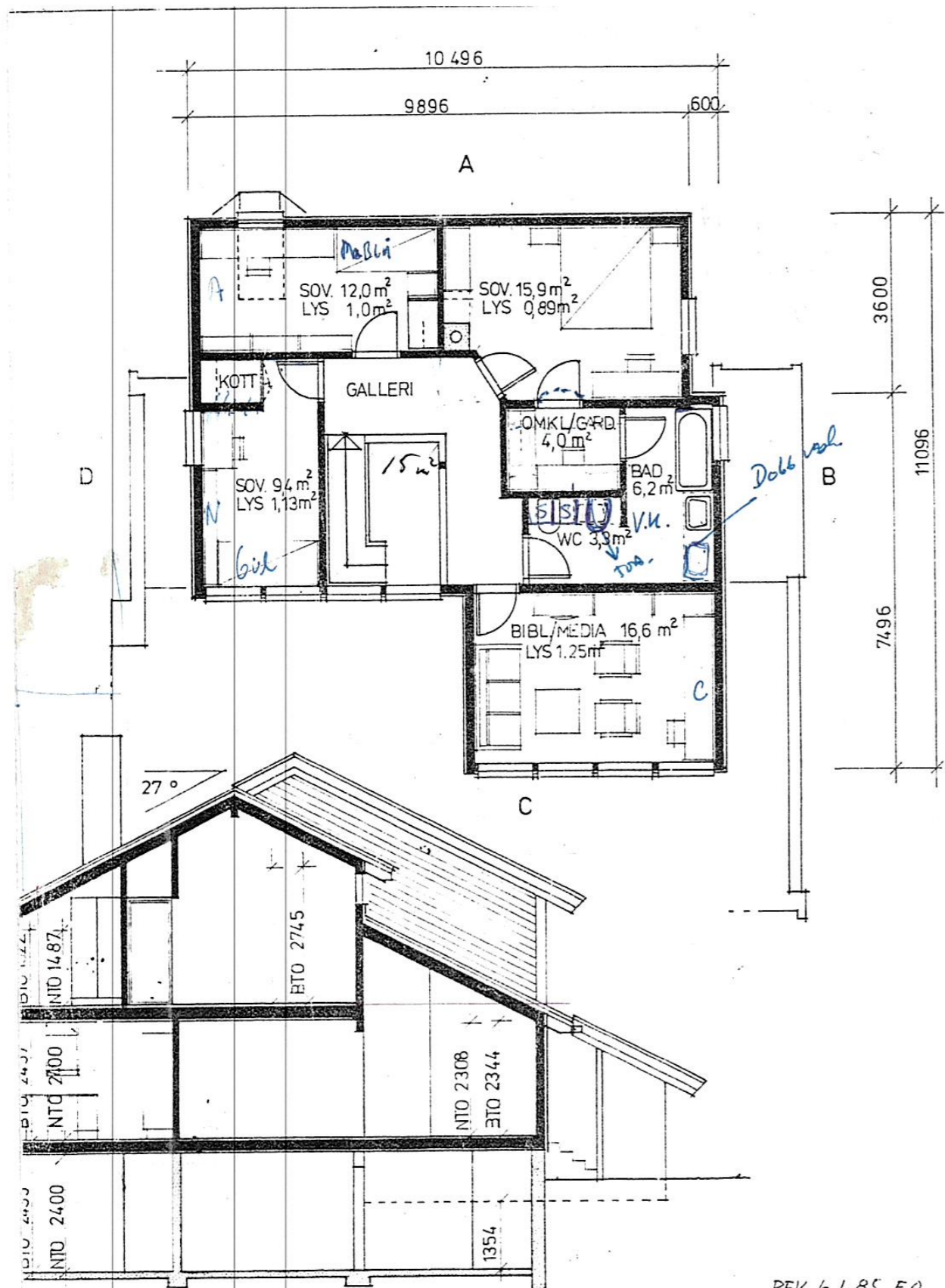
SYSTEMHUS



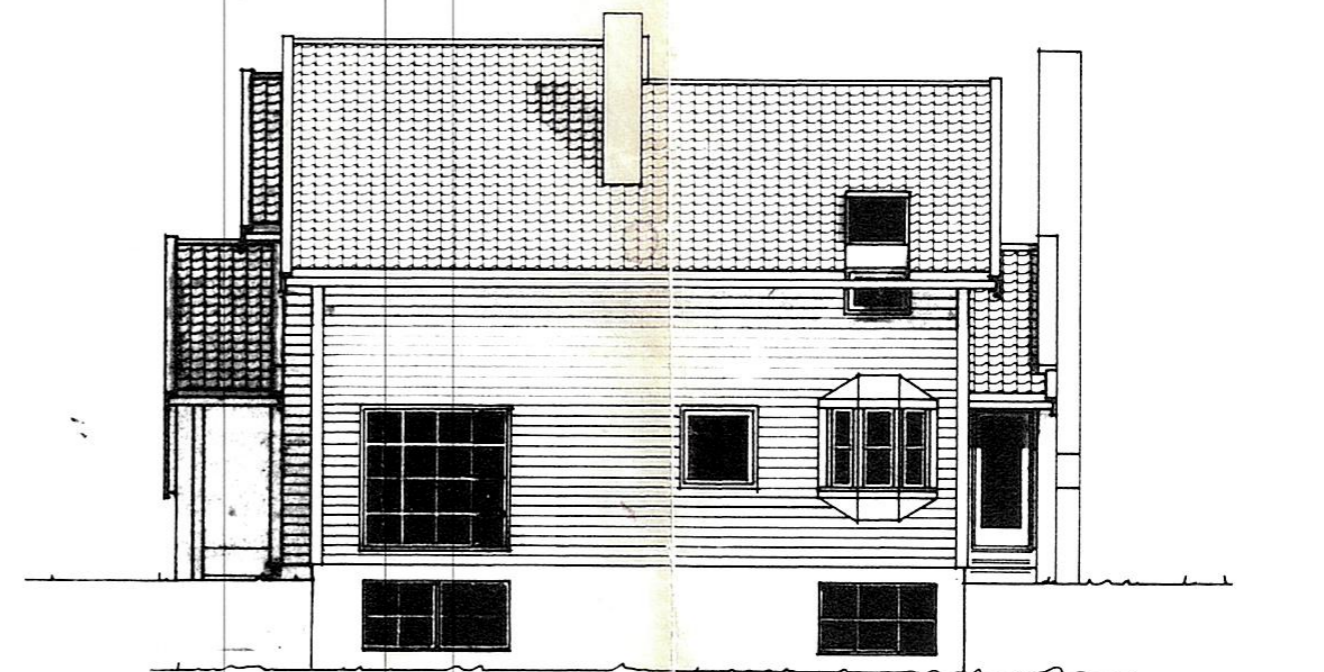
Hvit  
7M 331 Hvit  
Arnold Skogland.  
Miltangen 7  
2050 Nessheim  
6801 00

må ikke benyttes eller som ikke er avtalt	Undertegnede taketmann bevitner at huset er oppført i overensstemmelse med de godkjente tegninger.	Byggherre..... G.nr.....Br.nr...
	Sted.....	Byggested.....
	Dato.....	Kommune.....
	Navn.....	Navn.....





FASADE C



FASADE A

....	PLAN/SNITT/FASADER	REV 6.1.85 E0
..	FLORIDA F-55-85	TEGN: 17.2.84 E
.....	SYSTEMHUS NORGE A/S, BODØ TLF. 081-60655	MÅL : 1 : 100
.....		009A +

rel:	BRA BA	Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Norge A/S ikke medvirker i.	Undertegnede taketmann bevitner at huset er oppført i overensstemmelse med de godkjente tegninger. Sted.....Navn..... Dato.....Navn.....
:			
:			
eg.nr.:			



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Ann Kristin Hoset



**Stilling**  
Eiendomsmegler MNEF

**Mobil**  
980 85 692

**Mail**  
ann.kristin.hoset@aktiv.no

**Relevant utdanning**  
BI Norwegian Business School

**Kontor**  
Aktiv Eiendomsmegling  
Jessheim

**Antall år i bransjen**  
16

**Områdeerfaring**  
Øvre Romerike

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

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

## Best resultat for kunden – hver gang

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

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

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

- flotte annonser og prospekt.

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

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

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

- vindusutstilling/monitor sentralt på Jessheim.

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

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

**aktiv.**  
Tar deg videre



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

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

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

**Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84 på Jessheim.**

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.  
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.
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.  
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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
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.  
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).
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  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
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.



**aktiv.**  
Tar deg videre