

aktiv.



Ole Reistads veg 3 H, 2067 JESSHEIM

**Rekkehus med fin
endebeliggenhet, to terrasser,
garasjeplass og god planløsning -
sentralt - oppussingsobjekt!**



Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Tommy Breen

Mobil 932 24 504

E-post tommy.breen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 105 839,-
Omkostn.: Kr 68 610,-
Total ink omk.: Kr 2 764 449,-
Felleskostn.: Kr 4 250,-
Selger: Mariann Hansen Smith
Liv Heidi Hansen Bjerke

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 86/103 kvm
Tomtstr.: 13532 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 418
Snr. 35
Oppdragsnr.: 1208240162

Rekkehus med fin endebeliggenhet, to terrasser og garasje!

Velkommen til Ole Reistads veg 3 H!

Dette er et enderekkehus over to plan og kjeller. Boligen inneholder entre, lys stue, kjøkken, tre soverom, bad og kjeller med gode lagringsmuligheter. Boligen har behov for oppussing/renovering.

To terrasseplattinger med god plass til utemøblement, en utenfor fremsiden og en på baksiden av huset. Det medfølger også garasjeplass i rekke.

Boligen ligger i et meget barnevennlig boligområde, men likevel nærme sentrum av Jessheim. Det er gangavstand til skoler i alle trinn, barnehager, servicetilbud og kollektivtransport. Jessheim storsenter kan tilby ca 140 butikker og serveringssteder. Gode kollektivforbindelser for pendling med tog til Oslo og buss til OSL Gardermoen. Med bil tar det ca. 30 min til Oslo og ca. 8 min til Gardermoen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	18
Egenerklæring	59
Energiattest	62
Nabolagsprofil	72
Budskjema	83



Velkommen til Ole Reistads veg 3 H! Et enderekkehus med fin intern beliggenhet og oppussingsbehov.



Skjermet terrasse med markise og leegger mot nabo. Videre er det bruksrett til hagedel utenfor huset.



Terrassen er på ca. 22 kvm med plass til utemøblement.



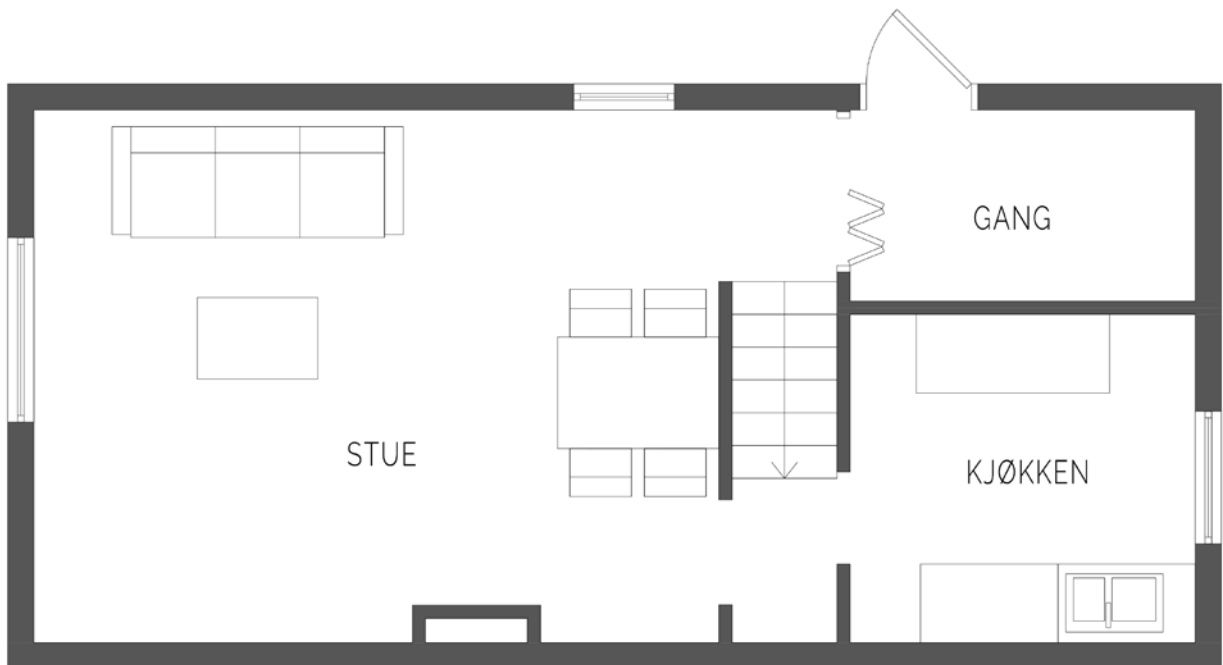
Boligen har en attraktiv endebeliggighet, og det er etablert terrasse på fremsiden ved inngangspartiet også.



Det medfølger en garasjeplass i rekke til boligen.



Lekeplass på fellesareal mellom rekkehusene.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Lys og trivelig stue i 1. etasje.



I stuen er det plass til sofamøblement.



Stue.



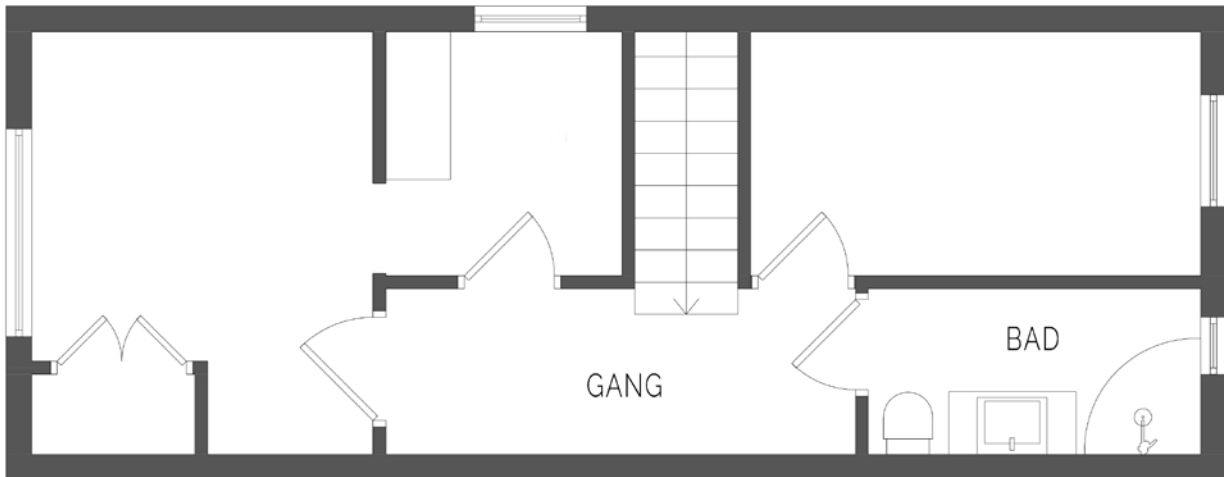
Stue.



Kjøkken med god skap- og benkeplass.



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Romslig hovedsoverom.



Hovedsoverom med plassbygde skap.



Åpen mellom hovedsoverom og soverom 2.



Soverom 2 med tilhørende garderoberom. Benyttet som garderoberom.



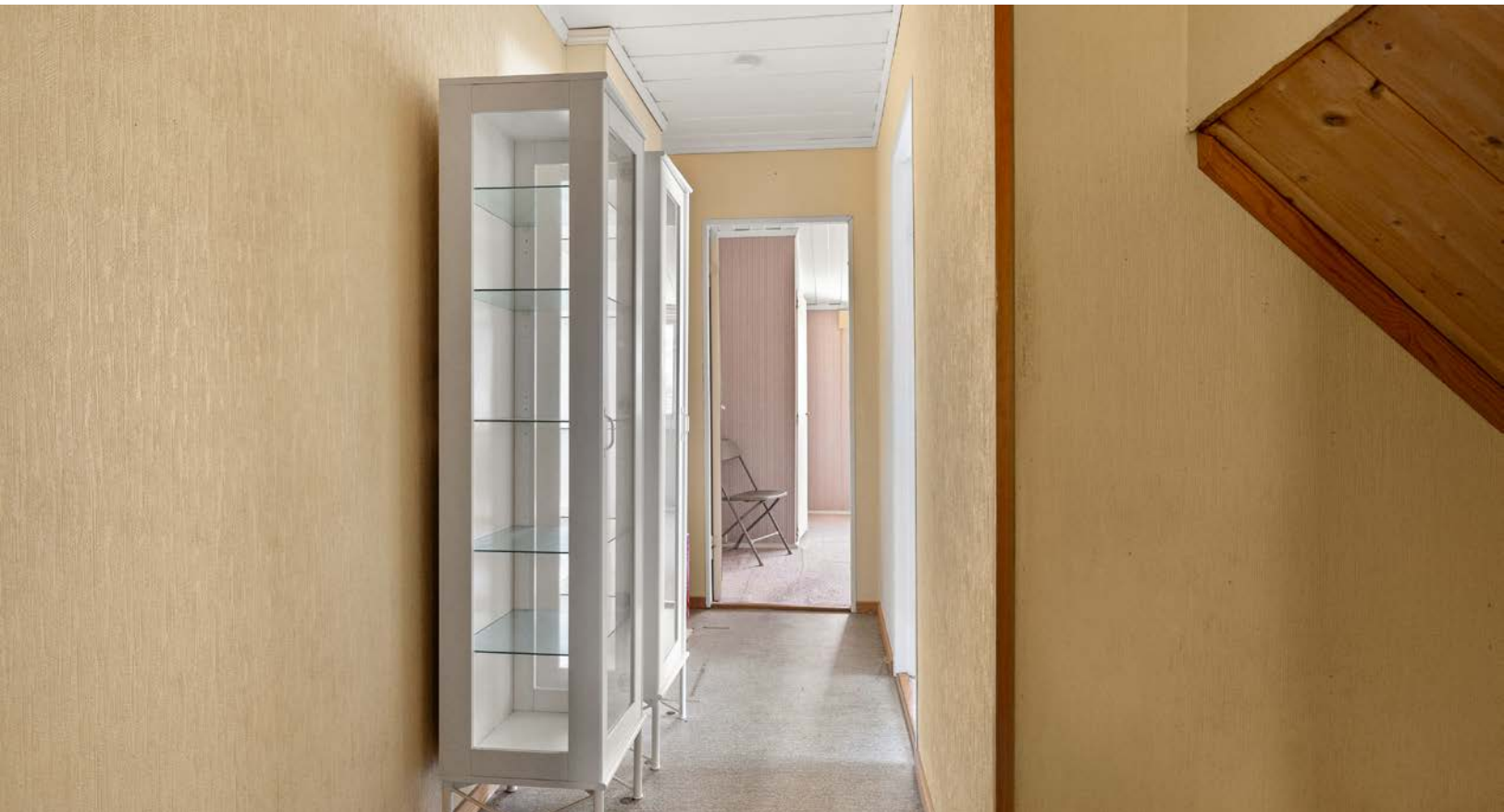
Soverom 3.



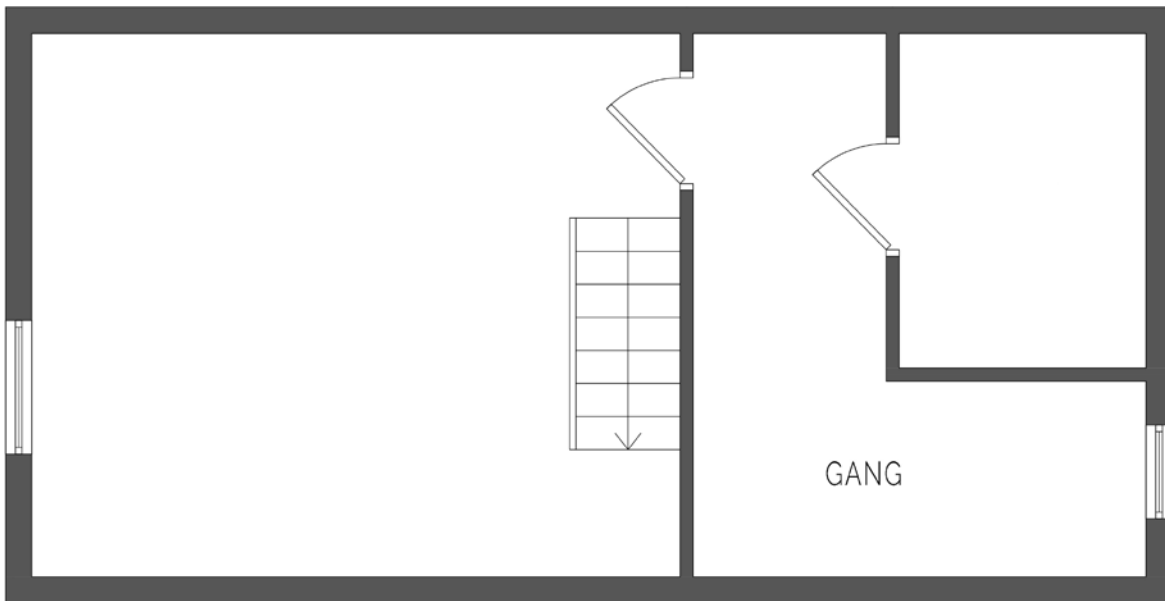
Soverom 3.



Bad i 2. etasje med våtromstapet på vegger og belegg på gulv. Innredet med dusjarmatur, servant i baderomsinnredning og toalett.



Gang i 2. etasje.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Kjellerrom.



I kjellerboden finner du også varmtvannsberederen og sikringsskapet.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 103 m²

TBA: 38 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 m² Entré, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 43 m² Gang, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m² Terrasse på fremsiden på 16 kvm. og på baksiden på 22 kvm.

Garasje i rekke

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet:

Kjelleren oppfyller ikke kravene for varig opphold, inkludert rømning, dagslysflate og takhøyde, og er derfor ikke godkjent for denne bruken.

Brannceller:

Det er ikke registrert brannsikring på gavlvegger mot naboer på kaldt loft slik man forventer at det skal være for bygg som skal oppfylle minst 1985 brannforskriften. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13532 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Fellestomt i midten av rekkehusene med gressplen, lekeplass, sittegrupper og tørkestativ.

Bruksrett til hagedel utenfor boligen, med plen og beplantning.

En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet.

Beliggenhet

Rekkehuset ligger sentralt til på Jessheim i Ullensaker kommune. Det er kort gangavstand til skoler i alle trinn. Det finnes flere barnehager i området, både offentlige og private.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, som bla. Extra Jessheim i Trondheimsvegen, Meny og Rema 1000 inne på storsenteret eller Coop Obs på Romsaas. Jessheim Storsenter er et moderne kjøpesenter som for tiden er ett av Norges største med serveringssteder og ca 140 butikker herunder en mengde kjedebutikker, samt flere spennende nisjebutikker. Jessheim Kommune- og kulturhus byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler.

I Gystadparken på andre siden av Jessheim sentrum er det også flere store næringskjeder som Bohus, Jysk, Jula og Gausdal Landhandleri og Jessheim bilby med forhandlere som bla. Toyota, Bilia, Sulland, Møller Bil og ikke minst Biltema og Mekonomen.

Ved UKI Arena/Jessheim stadion er det fotballbane, friidrettsbane og Jessheim is- og flerbrukshall. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom for å nevne noe. Ull/Kisa er Jessheims idrettslag, og de tilbyr bla. fotball, håndball, friidrett og innebandy.

I samme området ligger Jessheimbadet som byr på 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Det er også flere store treningssentre å velge mellom på Jessheim.

Jessheimmarka i nærområdet byr på flotte turstier med soppløpe og stolpejakt, samt oppkjørte skiløyper i vintersesongen.

Nordbytjernet ligger innen kort gangavstand og er et av de flotteste friluftsområdene i

Ullensaker. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn. Nordbytjernet har flere badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Det er også fotballbaner og tennisbane i dette området.

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.

Avstander med bil:

Jessheim stasjon ca 2 min.

OSL Gardermoen ca 10 min.

Lillestrøm ca 30 min.

Oslo ca 45 min.

For ytterligere informasjon se www.ullensaker.kommune.no

Adkomst

Fra E6: Ta av fra motorvegen ved Jessheim syd og ta til høyre mot Jessheim. Ta til venstre i første rundkjøring og følg Dølvegen (FV454) rett frem gjennom to rundkjøringer. Følg Ringvegen noen hundre meter og ta så til venstre opp Hagavegen. Ta så første vei til høyre inn til Jessheim Park. Ole Reistads Veg 3 H vil da ligge på din venstre side. Man kan også kjøre gjennom Jessheim sentrum og til venstre i rundkjøringen ved Esso.

Bebyggelsen

Sentrumsområde bestående av flere boligblokker, samt noe eldre boligbebyggelse. Området er stadig under utbygging.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er kort gangavstand til skoler i alle trinn fra rekkehuset, herunder Jessheim barneskole, Nordby ungdomsskole og Jessheim videregående skole. Videre er det et godt utvalg av kommunale og private barnehager på Jessheim.

Skolekrets

Jessheim skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Fra Jessheim stasjon går det ofte tog til/fra Oslo. Nærmeste busstopp ligger i "Bekkebakken" bare 200 meters gange fra rekkehuset, herfra går det buss til/fra Jessheim stasjon, Oslo lufthavn Gardermoen og Eidsvoll.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak teknet med aluminiumsplater. Etasjeskiller er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Begge terrassene er bygget med impregnerte bjelke og terrassebord i tre.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen bemerkninger.

Innhold

Overflater:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og malte flater.

Himlinger: Trepanel og himlingsplater.

Kjøkken:

Kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer i innredningen.

Bad:

Bad med våtromsbelegg på gulv og våtromstapet på vegger. Badet er innredet med toalett, servantinnredning og dusjhjørne.

Kort fortalt:

- Rekkehus med fin endebelighet.
- Entré med plass til å henge fra seg yttertøyet.
- Kjøkken.
- Lys stue.
- Tre soverom, alle i 2. etasje.
- Bad.
- Kjeller med gode lagringsmuligheter.
- Terrasse ved inngangsparti på ca. 16 kvm.
- Skjermet terrasse på baksiden på ca. 22 kvm.
- Garasjeplass i rekke.

- Fine fellesområder i sameiet.
- Meget fin og barnevennlig beliggenhet i Gjestadhagen på Jessheim.

Standard

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

- Innvendig > Pipe og ildsted: Pipen har nådd sin levetid, det kan derfor ikke gis noen garanti for tilstanden. Utover dette er det registrert brennbart materiale under sotluke i kjeller. Det bemerkes likevel at det ikke er tilkoblet ildsted i dag.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Rommet har heller ingen fall mot sluk.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Innredningen er av høy alder og har slitasje og skader langt over det som er forventet.

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

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det registreres ingen lufting bak kledning. Det bemerkes at dette ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet. Utvendige fasader fremstår værslitte.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og er ikke inspisert. Tilstandsgraden settes da dette er en skadeutsatt konstruksjon.
- Utvendig > Vinduer: Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking. Det registreres utvendig værslitasje.
- Utvendig > Ytterdør: Det er påvist noen sprekker rundt dørhåndtak på innsiden av døren.
- Utvendig > Terrasse foran: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Terrassen er en del værslitt og trenger overflatebehandling.
- Utvendig > Terrasse bakside: Terrassen er en del værslitt og trenger overflatebehandling.
- Utvendig > Trapp inngangsparti: Det registreres værslitasje på trappen.
- Innvendig > Overflater: De innvendige overflatene er gamle og preget av betydelig slitasje og skader.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det registreres mineralutslag og avskalling i overflater på åpne betongvegger mot terreng. Dette registreres nærmere bestemt i kjellerboden.
- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Innvendig > Innvendige dører: Innvendige dører er fra byggeår og er slitte i karmen og dørblander.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Ventilatoren er av høy alder og forventet levetid er passert. Plutselige avvik kan derfor oppstå.

- 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 > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Tomteforhold > Drenering: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Lovlighet - Byggetegninger:

Det er vanskelig å tyde tegningen for kjelleren. Men denne etasjen er ikke måleverdi og kan derfor ikke bli godkjent med rom for varig opphold. Kjelleren oppfyller ikke kravene for varig opphold, inkludert rømning, dagslysflate og takhøyde, og er derfor ikke godkjent for denne bruken.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 13.10.2024. 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.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i rekke til boligen.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring.

Polisenummer

17293839

Radonmåling

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq. Det er etablert en radonbrønn i kjelleren.

Diverse

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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektriske panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 590 000

Kommunale avgifter

Kr 16 192

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 954 366

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 817 463

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk innboforsikring, m.m.

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.

Boenheten

Eierbrøk

1/48

Felleskostnader inkluderer

Drift, noe vedlikehold, renter felleslån, avdrag felleslån, felles bygningsforsikring, snørydding/gressklipping og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 250

Andel Fellesgjeld

Kr 105 839

Fellesgjeld pr. dato

01.09.2024

Andel fellesformue

Kr 57 241

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Furumo Sameie

Organisasjonsnummer

981134877

Om sameiet

Furumo Sameie Jessheim består av 48 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 135 Bnr. 418 i Ullensaker kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har et felles lån i DNB Bank:

Lånenummer:

Nominell rente:

Innfrielsesår:

Type lån: Annuitet

Antall terminer per år: 4

Saldo per 01.09.202

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Det kan komme en økning i fellesgjeld per seksjon, og dermed også felleskostnader dersom sameiet bestemmer seg for låneopptak ifm. fremtidig fasadearbeid. Evt. kostnader tilkommer kjøper.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på

overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjenning ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Søknad sendes styret til godkjenning i forkant av ervervelsen av husdyr.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Informasjon fra innkalling til årsmøte 2024:

Furumo Sameie orienterte i siste årsmøte om prosjektet og mulige løsninger vedrørende fasadearbeid. Kostnadene til dette prosjektet kommer sannsynligvis på over 11 MNOK. Sameiet har forespurt banken om hvor mye lån sameiet samlet kan ta opp og pr i dag kan den samlede gjelden være på NOK 300 000,- pr seksjon, noe som utgjør totalt 14,4 MNOK. Styret varslet ved forrige årsmøte at vi ikke ville jobbe aktivt videre med prosjektet før det nærmer seg en dato der vi er sikre på at sameiet har tilstrekkelig med midler til å sikre finansiering til prosjektet. I det videre arbeidet vil styret nå gjenoppta dialogen med OPAK som vi tidligere har benyttet som rådgiver. Dette på bakgrunn av at det kommer nye EU regler for energikrav til boliger. Pr nå er det ukjent for styret om hva dette betyr og om vi må endre noe på prosjektet for å nå disse målene. Samtidig er et viktig å finne ut av om det tilkommer noen form for støtteordninger med slik oppgradering.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 418, seksjonsnummer 35 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:

3209/135/418/35:

23.10.1959 - Dokumentnr: 3342 - Rettigheter iflg. skjøte

Best. om bebyggelse. Forbud mot fabrikk/industri. Forbud mot generende virksomhet. Best. om ledninger. Best. om gjerder.

Flere bestemmelser.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:418

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1982 - Dokumentnr: 1467 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Sak 13/81 B.

Strekningen Gjestad-Dal.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:418

Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1984 - Dokumentnr: 7843 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 35

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/48

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 48 SEKSJONER

Heftelsene omhandler byggebestemmelser om type bolig på sameiets eiendom, gjerdeplikt der tomten grenser mot offentlig vei eller eiendom, rett for kommunen til å ha vann og kloakkledninger over eiendommen, forbud mot å drive næringsvirksomhet på sameiets tomt herunder i boligen, skjønn og seksjoneringsbegjæringen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflyttingsattest for rekkehuset, datert 08.03.1960.

Det er ingen øvrige ferdigattester tilknyttet eiendommen, i kommunens arkiv.

Det foreligger byggetegninger hos kommunen, datert 24.04.1959.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.03.1960.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Vedtatt 23.03.2021.

Eiendommen grenser inntil reguleringsplan for "Stadionområdet - Jessheim", "Søndre del av Jessheim Park", "Magasinleiren" og kommunedelplanen for Jessheim, vedtatt 16.06.2014.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men leietaker må meldes til, og godkjennes av styret i sameiet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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 eiendomsmegler 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. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

2 590 000 (Prisantydning)

105 839 (Andel av fellesgjeld)

2 695 839 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

67 370 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

68 610 (Omkostninger totalt)
79 010 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
81 810 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 764 449 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 774 849 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 777 649 (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 68 610

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
Egenerklæringsskjema
Forretningsførerinfo
Kommunal info

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger

har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 500,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet, fotograf, kommunale opplysninger og tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tommy Breen
Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
tommy.breen@aktiv.no
Tlf: 932 24 504

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, Trondheimsvegen 86
2050 Jessheim
Tlf: 638 55 000

Salgsoppgavedato

11.10.2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

Rekkehus

Ole Reistads veg 3 H, 2067 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 135, bnr. 418, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 13.10.2024

Oppdragsnr.: 21739-1355

Referansenummer: UY1160

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 straffeansvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 strakstiltak 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 tjenesteyter.

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

Rekkehus med 2 plan over kjeller fra 1960.
Boligen har en lav 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 oppføringstidspunkt.
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.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Rekkehus - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.
Renner, nedløp 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 i 2 etasje, og malte trevinduer med 3-lags glass i 1 etasje.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse bygget av impregnerte bjelker og terrassebord.
Terrasse ble målt til 16m².
Rekkverk ble målt til 73cm.
Terrasse bygget av impregnerte bjelker og terrassebord.
Terrasse ble målt til 22m².

Trapp mot inngangsdør bygget av impregnerte materialer og terrassebord.
Rekkverket ble målt til 95cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte flater.
Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag med betong mot grunn.
Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq.
Det er etablert en radonbrønn i kjelleren.
Boligen har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.

Gulvet har teppe. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i kjellerstue mot utvendig grunn. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,8%.
Det bemerkes at målingen som er tatt kun gjelder for dette hullet. Det representerer derfor ikke hele etasjen.
Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Boligen har foldedør mot entre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har våtromsbelegg på gulv. Innvendige vegger har våtromstapet. Innvendig tak har malt panel. Det er utstyrt med toalett, servanttinnredning og dusjhjørne. Fallforhold mellom topp gulv ved dør til topp slukrist er målt til 0mm. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er fra byggeår og krever en oppgradering. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av jern. Det er ikke besikket i rørskap. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduer. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk åpent anlegg med skru- og automatsikringer. Det er fremlagt dokumentasjon at tilsynssak er avsluttet, datert 2022. Boligen er utstyrt med varsler og brannslukker.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 2017. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er flatt terreng med opparbeidet tomt. Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rækkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

1. Etasje:

Det er ikke registrert noen endringer.

2. Etasje:

Det er ikke registrert noen endringer.

Kjeller:

Det er vanskelig å tyde tegningen for denne etasjen. Men denne etasjen er ikke måleverdi og kan derfor ikke bli godkjent med rom for varig opphold.

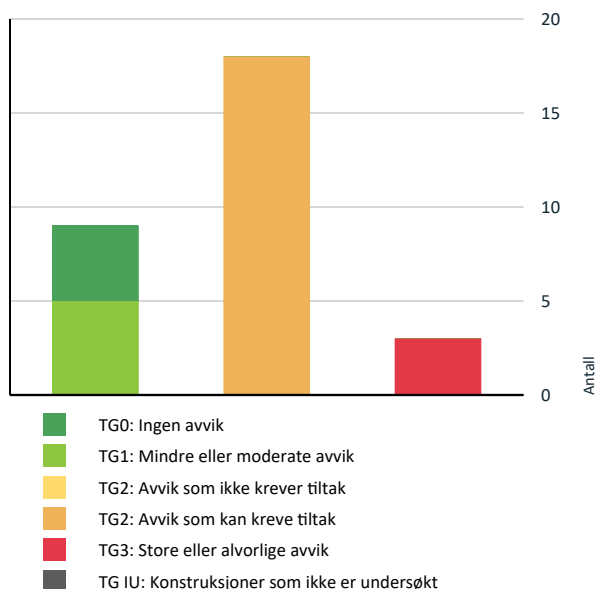
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

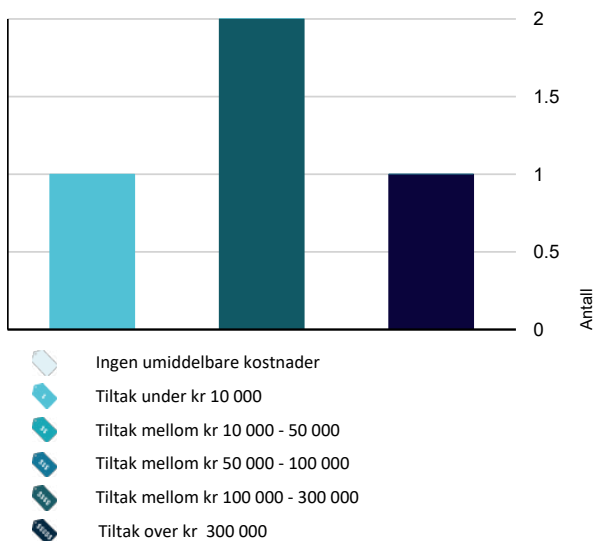
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det blir kun satt kostnadsestimat på bygningsdeler som er gitt TG3

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipen har nådd sin levetid, det kan derfor ikke gis noen garanti for tilstanden. Utover dette er det registrert brennbart materiale under sotluke i kjeller. Det bemerkes likevel at det ikke er tilkoblet ildsted i dag.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Fallforholdene i våtrommet er ikke i samsvar med gjeldende krav. Det betyr at det ikke er tilstrekkelig fall mot sluket, noe som kan føre til at vann ikke renner skikkelig bort. Selv om det er en oppkant i dusjsonen, oppfyller dette ikke kravet til fall mot sluk i dagens forskrifter, som stiller spesifikke krav til hvor bratt fallet må være for å unngå at vann blir stående på gulvet. Manglende fall kan føre til økt risiko for vannskader over tid.

Veggene i våtrommet består av et eldre tettesjikt, og overflaten er dekket med våtromsbelegg. Dette kan indikere at rommet ikke har de moderne systemene for vannetting som benyttes i dag, for eksempel membraner som legges under fliser eller annet materiale. Eldre tettesjikt kan være mer utsatt for slitasje og lekkasje, og det kan være utfordrende å vurdere om tettesjiktet fortsatt er tilstrekkelig for å hindre fuktgjennomtrenging. Dette kan øke risikoen for fuktskader i vegger og underliggende konstruksjoner.

Sluket i våtrommet er av eldre type, og det er beskrevet at det er vanskelig å rengjøre, da det er støp i sluket. Moderne sluk er laget for å kunne rengjøres enkelt, både for å sikre god funksjon og for å redusere risikoen for tette rør og oversvømmelse. Dersom sluket ikke kan rengjøres ordentlig, kan det føre til dårlig avrenning, oppsamling av smuss og økt fare for lekkasjer. Et sluk som er integrert i støp, kan også være mer utfordrende å erstatte dersom det oppstår feil eller lekkasjer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Innrødningen er av høy alder og har slitasje og skader langt over det som er forventet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres ingen lufting bak kledning. Det bemerkes at dette ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet. Utvendige fasader fremstår værslitte.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og er ikke inspisert. Tilstandsgraden settes da dette er en skadeutsatt konstruksjon.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking. Det registreres utvendig værslitasje.



Utvendig > Ytterdør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist noen sprekker rundt dørhåndtak på innsiden av døren.



Utvendig > Terrasse foran

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassen er en del værslitt og trenger overflatebehandling.



Utvendig > Terrasse bakside

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassen er en del værslitt og trenger overflatebehandling.



Utvendig > Trapp inngangsparti

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres værslitasje på trappen.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

De innvendige overflatene er gamle og preget av betydelig slitasje og skader.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres mineralutslag og avskalling i overflater på åpne betongvegger mot terreng. Dette registreres nærmere bestemt i kjellerboden.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige dører er fra byggeår og er slitte i karmen og dørblader.



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilatoren er av høy alder og forventet levetid er passert. Plutselige avvik kan derfor oppstå.



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.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1960

Kommentar
Salgsoppgave i annen bolig

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2007 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i sort lakkert stål.

Årstall: 2007 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det var ikke et krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet. Men det anbefales likevel å montere dette for optimal personsikkerhet.

! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres ingen lufting bak kledning. Det bemerkes at dette ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet. Utvendige fasader fremstår værslitte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ifm. værslitte fasader, kan det ikke utelukkes lokal utskifting.
Det er ikke behov for utbedring av avvik vedr. lufting. Men ved en fremtidig oppgradering av fasadene må dette medtas.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og er ikke inspisert. Tilstandsgraden settes da dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales når- og om dette er mulig, å utføre nærmere undersøkelser for å stadfeste tilstanden.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 2 etasje, og malte trevinduer med 3-lags glass i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking.

Det registreres utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke dette avviket må vinduene skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

! TG 2 Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist noen sprekker rundt dørhåndtak på innsiden av døren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjøres en overflatebehandling av dør.

! TG 2 Terrasse foran

Terrasse bygget av impregnerte bjelker og terrassebord.
Terrasse ble målt til 16m².
Rekkverk ble målt til 73cm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassen er en del værslitt og trenger overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Terrassen fungerer i dag, men bør oppgraderes med noe overflatebehandling.

📍 TG 2 Terrasse bakside

Terrasse bygget av impregnerte bjelker og terrassebord. Terrasse ble målt til 22m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen er en del værslitt og trenger overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen fungerer i dag, men bør oppgraderes med noe overflatebehandling.

📍 TG 2 Trapp inngangsparti

Trapp mot inngangsdør bygget av impregnerte materialer og terrassebord. Rekkverket ble målt til 95cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres værslitasje på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må trappen overflatebehandles.

INNSENDIG

📍 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte flater. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De innvendige overflatene er gamle og preget av betydelig slitasje og skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen står ovenfor en større overflate-oppgadering.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med betong mot grunn.

Ved enkel nivellering av 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av 2. etasje måles det et totalt avvik i gjennom etasjen på 10mm, og 5mm over en lengde på 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjeller måles det et totalt avvik igjennom etasjen på 11mm og 5mm over lengde på 2 meter.

📍 TG 0 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq.

Det er etablert en radonbrønn i kjelleren.

📍 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen har nådd sin levetid, det kan derfor ikke gis noen garanti for tilstanden. Utover dette er det registrert brennbart materiale under sotluke i kjeller. Det bemerkes likevel at det ikke er tilkoblet ildsted i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Før ildsted kan monteres må brannvesenet konsulteres, slik at de kan undersøke pipen.

Kostnadsestimater setter for en slik undersøkelse, og ikke for eventuelle nødvendige tiltak.

Kostnadsestimater: Under 10 000

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerstue mot utvendig grunn. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,8%.

Det bemerkes at målingen som er tatt kun gjelder for dette hullet. Det representerer derfor ikke hele etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

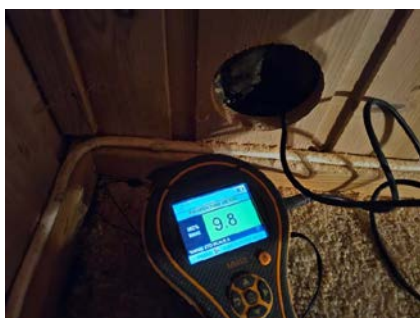
Det registreres mineralutslag og avskalling i overflater på åpne betongvegger mot terreng. Dette registreres nærmere bestemt i kjellerboden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dette avviket må sees i sammenheng med punkt om drenering. Før ytterligere innredning av kjelleren kan utføres, bør det utføres tiltak vedr. drenering.



📍 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På byggemeldingstidspunktet var ikke nevnte avvik et krav. Men det anbefales å utbedre forholdene for bedre personsikkerhet.

📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Boligen har foldedør mot entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører er fra byggeår og er slitte i karmen og dørblader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke dette avviket må dørene skiftes. Det bemerkes likevel at det ikke er umiddelbare behov for dette.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

📍 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har våtromsbelegg på gulv. Innvendige vegger har våtromstapet. Innvendig tak har malt panel. Det er utstyrt med toalett, servantinnredning og dusjhjørne.

Fallforhold mellom topp gulv ved dør til topp slukrist er målt til 0mm.

Vurdering av avvik:

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

Fallforholdene i våtrommet er ikke i samsvar med gjeldende krav. Det betyr at det ikke er tilstrekkelig fall mot sluket, noe som kan føre til at vann ikke renner skikkelig bort. Selv om det er en oppkant i dusjsonen, oppfyller dette ikke kravet til fall mot sluk i dagens forskrifter, som stiller spesifikke krav til hvor bratt fallet må være for å unngå at vann blir stående på gulvet. Manglende fall kan føre til økt risiko for vannskader over tid.

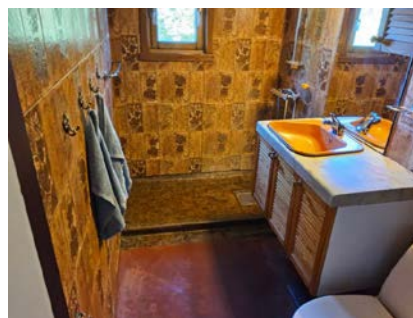
Veggene i våtrommet består av et eldre tettesjikt, og overflaten er dekket med våtromsbelegg. Dette kan indikere at rommet ikke har de moderne systemene for vanntetting som benyttes i dag, for eksempel membraner som legges under fliser eller annet materiale. Eldre tettesjikt kan være mer utsatt for slitasje og lekkasje, og det kan være utfordrende å vurdere om tettesjiktet fortsatt er tilstrekkelig for å hindre fuktgjennomtrenging. Dette kan øke risikoen for fuktskader i vegger og underliggende konstruksjoner.

Sluket i våtrommet er av eldre type, og det er beskrevet at det er vanskelig å rengjøre, da det er støp i sluket. Moderne sluk er laget for å kunne rengjøres enkelt, både for å sikre god funksjon og for å redusere risikoen for tette rør og oversvømmelse. Dersom sluket ikke kan rengjøres ordentlig, kan det føre til dårlig avrenning, oppsamling av smuss og økt fare for lekkasjer. Et sluk som er integrert i støp, kan også være mer utfordrende å erstatte dersom det oppstår feil eller lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom i tilstøtende rom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er fra byggeår og krever en oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

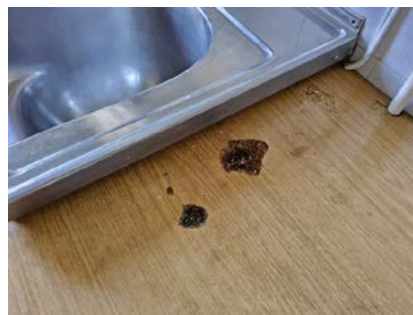
Innredningen er av høy alder og har slitasje og skader langt over det som er forventet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må innredningen skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ventilatoren er av høy alder og forventet levetid er passert. Plutselige avvik kan derfor oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren må skiftes i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jern. Det er ikke besikttet i rørskap.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduer.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstell: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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 bygningsakkyndig 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 åpent anlegg med skru- og automatsikringer. Det er fremlagt dokumentasjon at tilsynssak er avsluttet, datert 2022.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Inntak og sikringskap

3. 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?
Nei



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 varsler og brannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det anbefales å utføre ny drenering rundt huset pga. mineralutslag på betongvegger i kjeller.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Det er flatt terreng med opparbeidet tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje bygningen er generelt bygget i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig på oppføringstidspunktet. For adkomst til garasjen er det en vippeport av tre.

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?

Aralet 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 målbar 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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg 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

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	43			43	38		43
Kjeller						39	39
2. Etasje	43			43			43
SUM	86				38	39	125
SUM BRA	86						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Stue , Kjøkken		
Kjeller	Bod 1, Bod 2, Lager		
2. Etasje	Gang , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

1. Etasje ble målt til 42,9m².
 2. Etasje ble målt til 42,8m².
- Kjeller ble målt til 38,6m².

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

1. Etasje:

Det er ikke registrert noen endringer.

2. Etasje:

Det er ikke registrert noen endringer.

Kjeller:

Det er vanskelig å tyde tegningen for denne etasjen. Men denne etasjen er ikke måleverdi og kan derfor ikke bli godkjent med rom for varig opphold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Kommentar: Det er ikke registrert brannsikring på gavlvegger mot naboer på kaldt loft slik man forventer at det skal være for bygg som skal oppfylle minst 1985 brannforskriften. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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: Kjelleren oppfyller ikke kravene for varig opphold, inkludert rømning, dagslysflate og takhøyde, og er derfor ikke godkjent for denne bruken.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ukjent om det er utført brannsikring i denne bygningen.

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)
Rekkehus	86	0
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Liv Heidi Hansen Bjerke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	418		35	13500 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Ole Reistads veg 3 H

Hjemmelshaver

Bjerke Liv Heidi Hansen, Smith Mariann Hansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt på Jessheim med et bredt utvalg av fasiliteter som kjøpesentre, restauranter, skoler og kulturtilbud. Beliggenheten har nærhet til både Gardermoen og E6, noe som gir gode transportmuligheter til Oslo og andre nærliggende områder. Jessheim har en blanding av urbane fasiliteter og naturskjønne omgivelser, som skog og turområder.

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

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

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

Det er ikke opplyst om oppgraderinger av boligen i forbindelse med denne rapporten.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med elektriske panelovner.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur av betong.

Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

Taket er et saltak tekket med aluminiumsplater.

Etasjeskiller er et trebjelkelag.

Vinduer med 2-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.10.2024		Ikke gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	25.09.2024	Oversendt kunde i forkant av befaring	Fremvist	1	Nei
Godkjente byggetegninger	10.10.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Innflytningsattest - 1960	10.10.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Eier (representant for eier)	10.10.2024	Har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	10.10.2024	Offentlig informasjon	Ingen	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. Straks tiltak 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 dampspæren 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 (kjølleretasje, 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 hammerelektrode 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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/personvernerklæring/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/JY1160>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208240162	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Liv Heidi Hansen Bjerke	Mariann Hansen Smith
Gateadresse	
Ole Reistads veg 3H	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2067
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Ingvald Hansen
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1208240162

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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
Liv Heidi Hansen Bjerke	4bc6b38ea3396f82dbb1a1b d001d1eca2b2b9c0b	29.09.2024 15:11:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

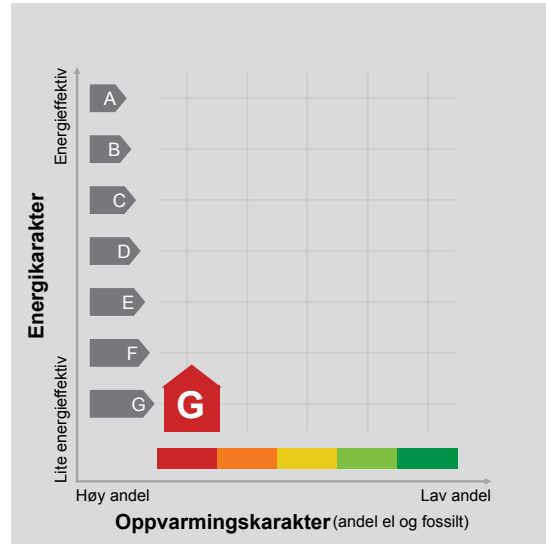
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariann Hansen Smith	a2c65f74139b82f96fae831a 021d97b934803891	29.09.2024 15:07:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1208240162

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Reistads veg 3H
Postnummer	2067
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	418
Seksjonsnummer	35
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151252397
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-36092
Dato	08.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

**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:**Furumo Sameie Jessheim****Megleropplysninger**

#REF!

Vi viser til forespørsel av 29.09.2023

Boligselskap:	Furumo Sameie Jessheim
Organisasjonsnr:	981134877
Eier(e):	Mariann Hansen Smith og Liv Heidi Hansen Bjerke
Seksjons-/andelsnr:	35
Adresse:	Ole Reistads veg 3E, 2067 JessheimH
Boligselskapets hjemmeside:	https://home.solibo.no/hp/furumo/

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:	Ja
• Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
• Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
• Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring, avtalenr 17293839
• Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
• Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
• Forkjøpsrett:	Ingen
• Tomt:	Eiet
• Parkeringsbestemmelser:	Hver seksjon disponerer parkeringsplass (Se vedtekter/husordensregler)

Informasjon om lån per 01.09.2024:

Bank:	DNB
Lånenummer:	1211.47.25054
Nominell rente (flyt):	8,30 %
Innfrielsesår:	2033
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.09.2023:	kr 5 080 264
Andel av saldo:	kr 105 839
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.250,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberetti gede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	8 329	6 686	57 241	112 870

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: 4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6385,- 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
matrikkelova § 29 og § 30

Saksnr.:

Deres ref.:
1208240162

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
04.10.2024.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 418 SNR: 35

Forespørsel datert: 27.09.2024.

Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 13532,5 m². Snr. 35 har en andel på 1/48 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 matrikkelbrev 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 «» m/best. vedtatt

Endringer.:

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til.:

Grenser inntil reguleringsplan for: «Stadionområdet – Jessheim» vedtatt 01.02.2010., «Søndre del av Jessheim park» vedtatt 2.02.2016., «Magasinleiren» stadfestet 21.11.1979. og kommunedelplan for Jessheim vedtatt 16.06.2014.

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:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik. | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2024 er kr. 16192,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1959.

Garasje byggemeldt 1960 og 1967.
Boder byggemeldt.2002.

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Har innflytningsattest. | <input type="checkbox"/> 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
konsulent
Geodata
47782453

- Vedlegg:
- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Reguleringsplan. |
| <input type="checkbox"/> | Reguleringsbestemmelser. |
| <input type="checkbox"/> | Bebyggelsesplan. |
| <input type="checkbox"/> | Kommunedelplan. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kommuneplanbestemmelser. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Matrikkelbrev. |
| <input type="checkbox"/> | Ferdigattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Innflytningsattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Eiendomskart. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | VA-kart. |
| <input type="checkbox"/> | Støykart. |

271120008UJL1412713

8/3 - 60.

KD/ER

Til A/L Flyvepusts Borstetleg,

v/Gustav Jensen,

Vel 508, nr. 7,

Elkvernha, Røn.

Ad. Innflyttingsattest for rekkehus nr. 6 i Gjestedhagen, Jessheim.

Etter befaring den 1. mars d.å. meddeles herved innflyttingsattest for
ovarnevnte 8-mannsbolig, oppført på "Furumo Nordre", g.nr. 135, br.nr. 418
i Ullensaker.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Full - takking av tak.
2. Etvendig maling.
3. Isolering av vannledningsrør i kjeller.

Når nevnte arbeider er utført vil ferdigattest bli utstedt.

For

H. Strind

Gjenpart til ansvarshavende: Selvaaghus A/S,

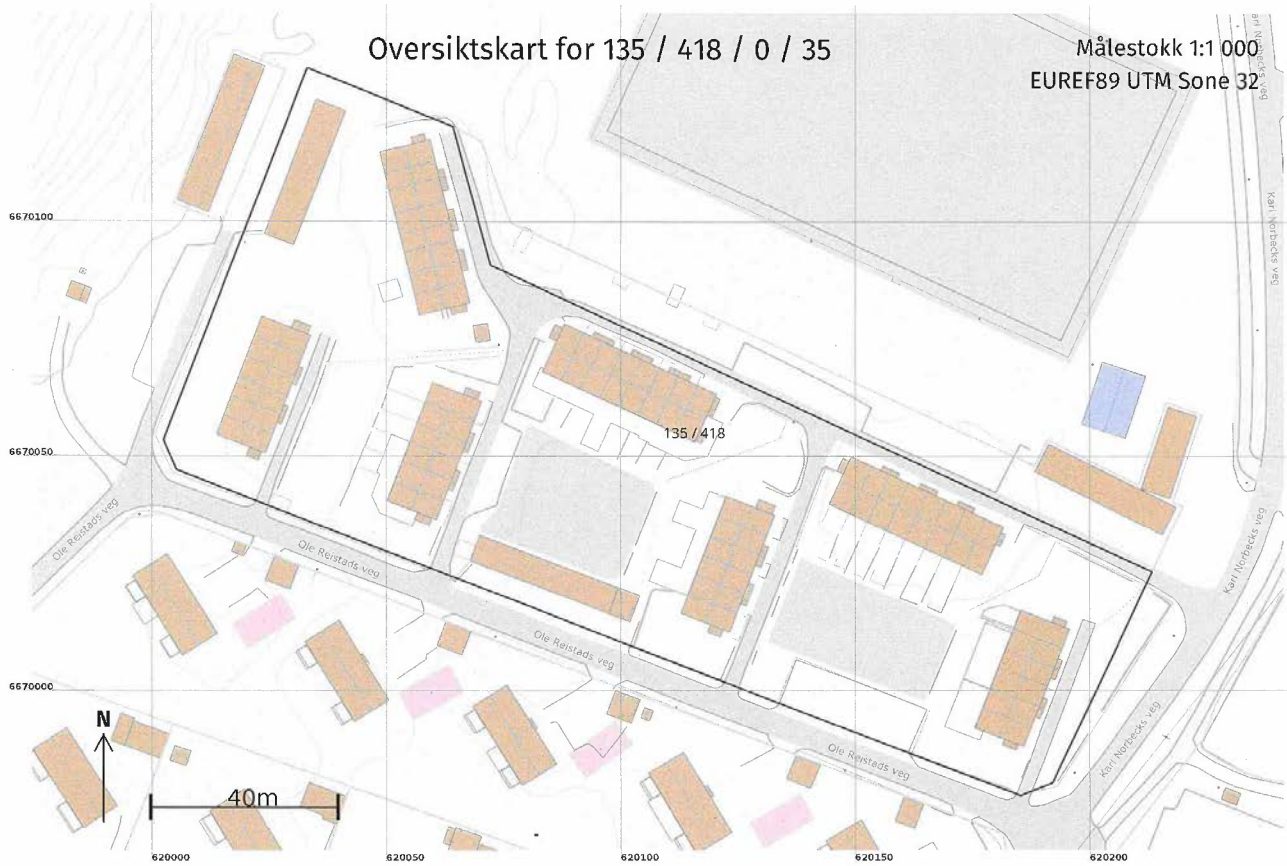
v/ing. John Højlander Larsen,

Bestuvæien 68, Bostun.

301120059UJL025805

Oversiktskart for 135 / 418 / 0 / 35

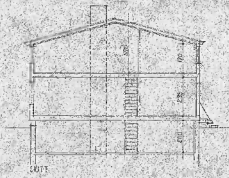
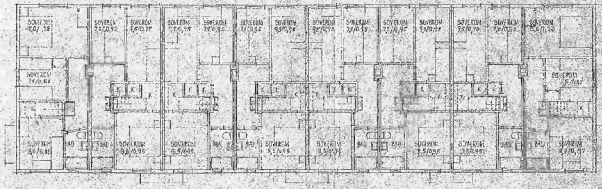
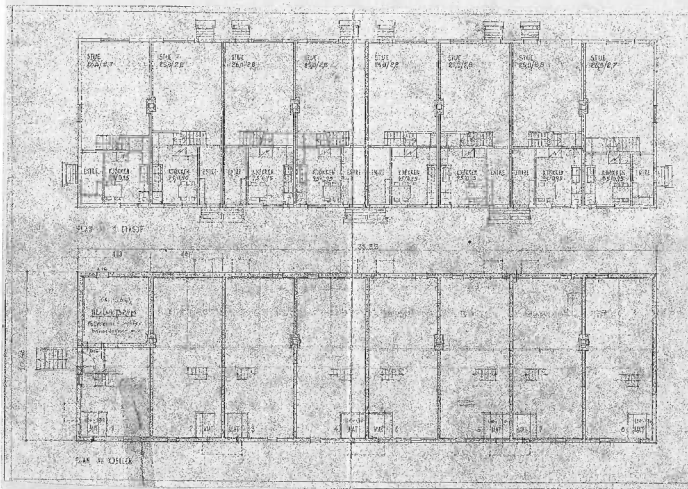
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



04.10.2024 15:52

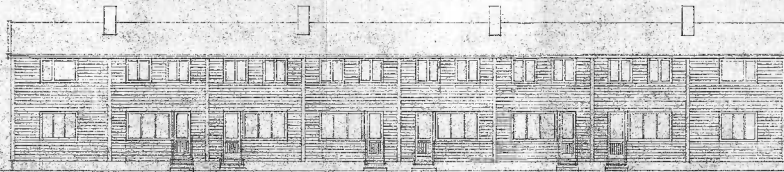
Matrikelbrev for 3209 - 135 / 418 / 0 / 35

Side 10 av 10

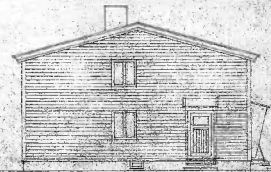


Architectural drawing
 Parrell av 135/ - Hus 24 m. l.
 Glemnagårdens
 Pinningsväg
 SVEN HOGOLYSEN
 ANSÖKAN N:o 111 001

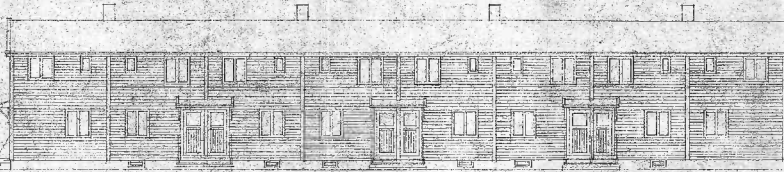




FRONTFASADE

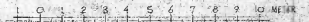


SANL



INNGANGSFASADE

Arbeids Ektegjeld
2/11/1910



Parcell av 135/1 - HUS 2, 4 og 6.

Selvaaghus Type 808

Fasaden 1:100

SVEN NIGGLAYSEN

ARKITEKT M. N. A. L. OSLO

Tegn. nr.

Nabolagsprofil

Ole Reistads veg 3H - Nabolaget Gjestadhagan/Kverndalen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ole Reistads veg Linje 439	2 min 0.1 km
Skogtun Linje R13	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	11 min

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Døli skole (1-7 kl.) 406 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 15 klasser	24 min 1.7 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	5 min 2.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	9 min 0.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	5 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Jessheim Storsenter	14 min
Obs Jessheim	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

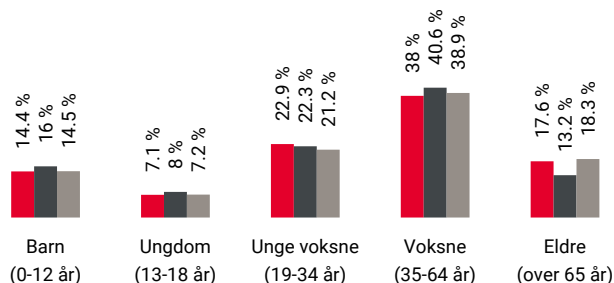
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjestadhagan/Kverndalen	1 933	880
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	11 min 0.8 km
Nordby barnehage (0-5 år) 66 barn	17 min 1.2 km
Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Jessheim Post i butikk	11 min 0.8 km
Kiwi Meierigården	14 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



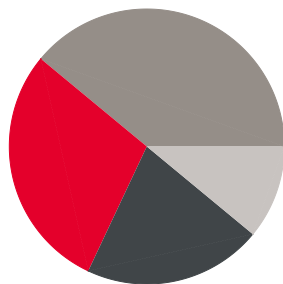
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

Jessheim idrettspark	2 min
Fotball	0.2 km
Nordby ungdomsskole	4 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.3 km
Fresh Fitness Jessheim	10 min
Spenst Jessheim	22 min

Boligmasse



- 29% enebolig
- 21% rekkehus
- 39% blokk
- 11% annet

«Alltid vært et stille og rolig nabolag. Det har vært et nabolag med forholdsvis mange eldre i flere år, men nå er småbarnsfamiliene tilbake - hyggelig.»

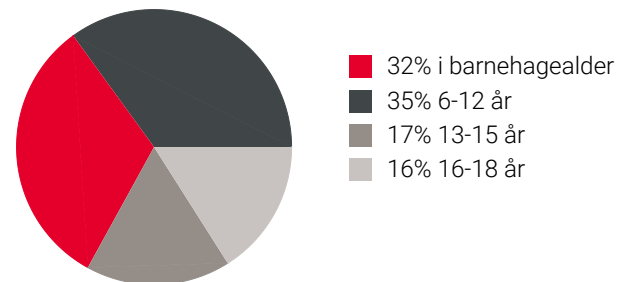
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	15 min
Boots apotek Ullensaker	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 44%

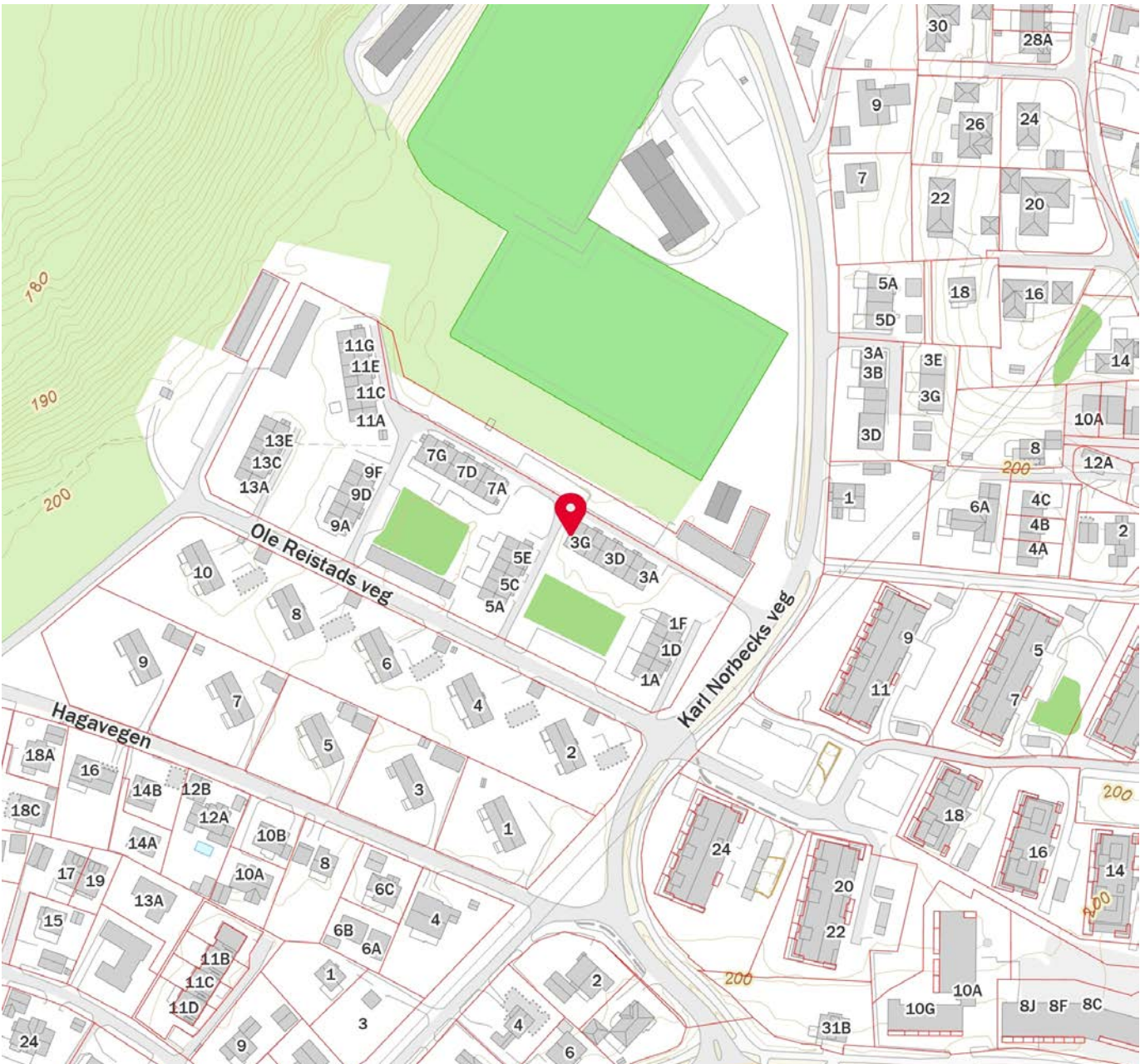
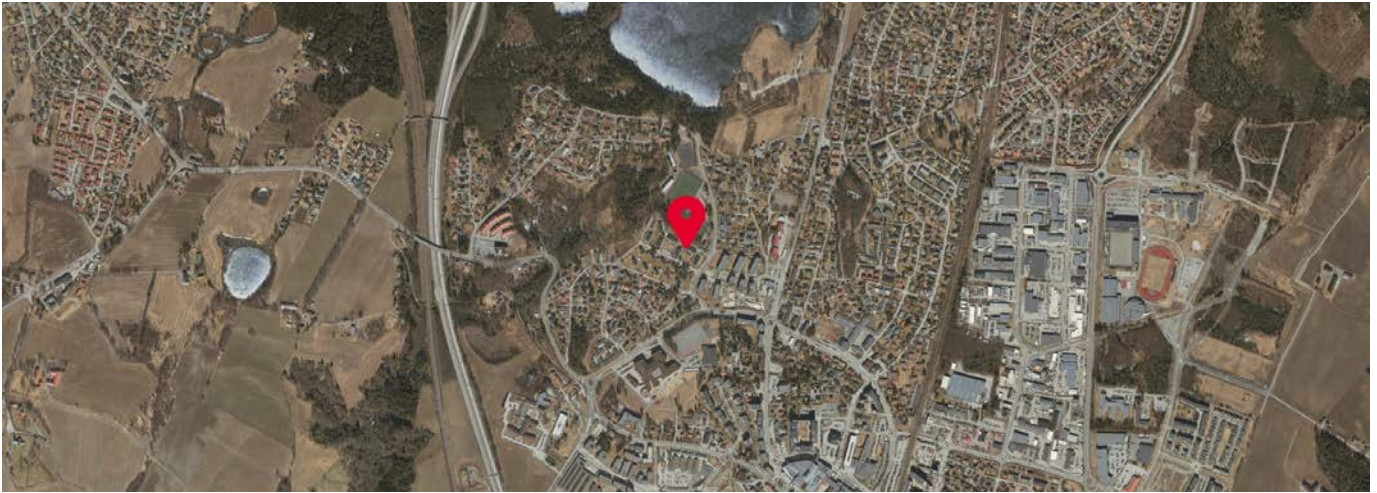
- Gjestadhagan/Kverndalen
- Jessheim
- Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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

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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 rabattert 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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



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.



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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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**

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.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ole Reistads veg 3 H
2067 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Breen

Telefon: 932 24 504
E-post: tommy.breen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre