

aktiv.



Rolstadgreina 96, 2040 KLØFTA

Koselig fritidsbolig med tilhørende hage, uthus og vedskjul - landlig beliggenhet i Ullensaker ca 30 minutter fra Oslo!



Eiendomsmegler MNEF

Ann Kristin Hoset

Mobil 980 85 692

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

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Omkostn.: Kr 45 990,-
Total ink omk.: Kr 1 835 990,-
Selger: Victor Skage

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 65/65 kvm
Tomtstr.: 1718.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 44
Oppdragsnr.: 1208240135

Koselig fritidsbolig med tilhørende hage, uthus og vedskjul

Velkommen til Rolstadgreina 96!

En koselig fritidsbolig med stor tomt på over 1,7 mål. Tomten har pent opparbeidet hage med plen, beplantning og gårdsplass med parkeringsmuligheter.

Hytta inneholder gang med skyvedørsgarderobe, pent IKEA kjøkken med integrerte hvitevarer, trivelig stue med både peis, vedovn og varmepumpe, to soverom og bad med noe gulvvarme. Stor terrasse på ca 43 kvm.

Det følger uthus på ca 18 kvm, samt vedskjul.

Eiendommen har en landlig og fin beliggenhet i Ullensaker med gode rekreasjonsmuligheter rett utenfor døra. Det er ca 5 km til Neskollen der det er dagligvarebutikker, idrettshall og idrettsanlegg, m.m. Ca 15 min med bil til Jessheim og Kløfta hvor du har alt av øvrige servicetilbud og fasiliteter, samt gode kollektivforbindelser til både Gardermoen og Oslo.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	21
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	58
Forbrukerinformasjon	80
Budskjema	81



Hytta ligger landlig til med fine rekreasjonsmuligheter rett utenfor døra.



Tomten er på ca 1.7 mål og er pent opparbeidet med bla. hage med plen og beplantning, samt gårds plass.



Romslig og skjermet terrasse rundt to sider av bygget, målt til ca 43 kvm.



Pent IKEA vinkelkjøkken med mye skap- og benkeplass.



I kjøkkenet er det integrert stekeovn, microovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap, som medfølger.



I stuen er det også monteret varmepumpe.



Lys og romslig stue med store vindusflater som gir gode lysforhold i leiligheten.

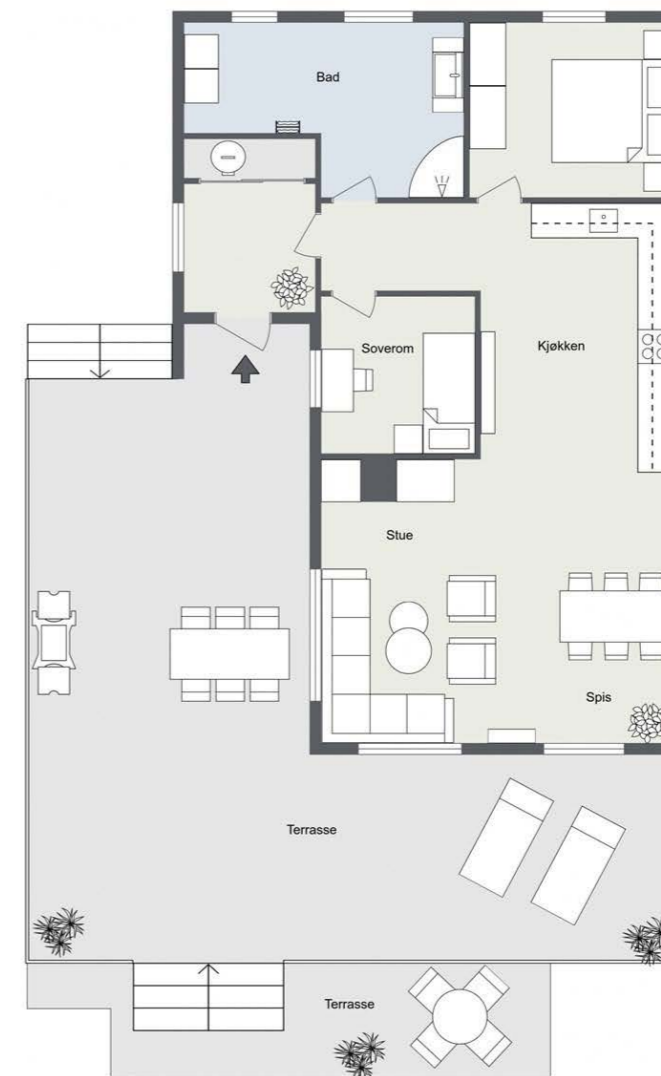




Plantegning

1. etasje

Rolstadgreina 96



aktiv.

iD
IMAGEDAY

Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

© Bildet er opphavsrettlig beskyttet, er ikke av Eiendomsverns

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Gang, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er gjort endringer i planløsning etter byggeår.

Tidligere utebod er gjort til en del av badet. Tidligere

kott er i dag en del av kjøkken. Dette er

omdisponering fra s-rom til p-rom og er

søknadspliktig.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på denne

omdisponeringen.

Ellers er hytten påbygd. Påbygget består av entré.

Dette er ikke søknadspliktig men må byggemeldes.

Det er ikke fremvist dokumentasjon i forbindelse

med dette.

Endringer i planløsningen er ikke gjort av nåværende

eier.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1718.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flott opparbeidet med plen, beplantning og parkeringsareal. Deler av tomten består av naturtomt.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint og landlig til sørøst i Ullensaker kommune, kun ca 30 minutters kjøretid fra Oslo.

Det er meget gode turmuligheter hele året i nærområdet, med umiddelbar tilgang til flere skogsløyper og turstier med bla. sopp, samt oppkjørte lysløyper på vinterstid. Det er flere fine badevann i både Ullensaker og Nes, med Hvamsetertjernet som det nærmeste. Dette er et koselig tjern med flytebrygge, som ligger skjermet til i skogen ikke langt fra eiendommen.

Det er ca 5 km med bil til Neskollen. Her er det dagligvarebutikker, kiosk, post i butikk, idrettshall, nye Nes Arena flerbrukshall, svømmehall, samt et stort idrettsanlegg med kunstgress- og grusbaner, tennisbane, BMX løyper, hinderløype m.m. Det er populære golfbaner både på Kløfta, Vormsund og Hvam.

Det er ca 13 km med bil til Kløfta. Der er det togstasjon med gode kollektivforbindelser til bla. Lillestrøm og Oslo, samt parkeringsmuligheter om du er pendler. Toget går ca 2 ganger i timen, og bruker ca 30 minutter til Oslo S. Det er det også et godt utvalg av dagligvarebutikker, samt Romerikssenteret.

Det er ca 11 km med bil til Jessheim som har et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. 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. Ullensaker kommune- og kulturhus byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler.

Avstander med bil:

Neskollen ca 8 min.

Jessheim ca 15 min.

Kløfta ca 15 min.

Adkomst

Fra E6: Ta av motorvegen på Kløfta og følg E16 (Kongsvingervegen). Etter Ca 10 km vil du komme til en rundkjøring. Ta til høyre i rundkjøringen og hold så til venstre inn på Vettalsvegen. Følg veien i ca 1 km og ta så til venstre inn Rolstadgreina. Etter ca 1 km får du hytta på din venstre side. Den vil være merket med Aktiv "Til-salgs" plakat.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsboliger og gårdsbruk.

Offentlig kommunikasjon

Ca 2 km fra eiendommen til bussholdeplass ved Nybakk, der bussen går mellom Jessheim og Årnes. Sjekk ruter.no for rutetider.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er plassert på ringmerking av leca med krypkjeller. Øvrig er det veggkonstruksjon av bindingsverk, med liggende og stående trekledning. Gulvet har bjelkelag av tre. Takkonstruksjon med taksperrer. Taket er tekket med metallplater med imitasjon av takstein. Vinduer har 2-lags glass.

Terrasse bygget med bjelkelag og terrasse bord i impregnerte materialer. Trerekkverk med stående bord. Terrassen er målt til ca 43 kvm.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, Info fra tidligere eiers egenerklæring: Noe vannskade i takesset rundt ventilasjon 2023. Vann kommet ned gjennom røret på taket og ned i ventilasjonen og også berørt takesset under uvær. IF ble kontaktet og det ble utbedret av tidligere eier.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- 1. Info fra tidligere eiers egenerklæring: Vannlekkasje vannskap 2022, samt byttet varmtvannsbereder i 2023, sitter i garderobeskap entre. 2. Byttet del av fordelingsstokk pga liten lekkasje og byttet vinkel på stoppekran pga liten lekkasje, august 2024. 1. Norbeck Rør 2. Kai G Almeli august 2024.

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

- Info fra tidligere eiers egenerklæring: Utbedret

defekt i vannskap og skiftet varmtvannsbereder.
2. Byttet del av fordelingsstokk og byttet vinkel på stoppekran pga liten lekkasje, august 2024.
1. Norbeck Rør og 2. Rørlegger Kai G Almeli.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Ja, Info fra tidligere eiers egenerklæring: Inspeksjon av brannvesenet. Fjernet utstikker nederst i pipa. Lukket avtrekk og åpnet det gamle. Måtte flytte svartovnen etter pålegg fra brannvesenet da denne stengte for sotluka. (Gjort av første eier). Alt godkjent av muremester som sendte inn til brannvesenet.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Satt inn Varmepumpe, Toshiba. Utført av Flatmo Inneklima.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, Info fra tidligere eiers egenerklæring: Alt elektrisk er oppdatert etter gjeldende regler av elektriker.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Tidligere eier har bygd terrasse og vedskjul. Hun sendte byggesak til kommunen og det ble godkjent. Hytta er malt nå utvendig i sommer 2024 av ufaglærte. Fliser er byttet på kjøkkenet, og det er satt inn ny vask, ny mikrobølgeovn og ny

oppvaskmaskin av nåværende eier.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Info fra tidligere eiers egenerklæring: Tidligere eier bygde terrasse og uthus. Det ble også satt opp stige og stigesikring etter pålegg fra brannvesen. Jobben ble godkjent. Også satt opp snøfangere i ettertid av tidligere eier.

Innhold

Overflater:

Gulv: Parkett i stue, gang og ett soverom. Laminat på ett soverom mot kjøkken og belegg i gang. Fliser på bad.

Vegger: Malt panel. Våtromsplater på baderomsvegger.

Himlinger: Takess.

Kjøkken:

Pent kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte, laminerte fronter og laminert benkeplate. Mellom benk og overskap er det fliser og folie på veggene. Det er integrerte hvitevarer som medfølger herunder stekeovn, platetopp, microovn og kombinert kjøll- og fryseskap.

Bad:

Bad med flislagt gulv og delvis gulvvarme. Våtromsplater på vegger. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, speil, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Kort fortalt:

- Fin fritidsbolig med god planløsning.
- Fritidsboligen er nylig malt utvendig.

- Entré/gang med skyvedørsgarderobe med speilfronter.
- IKEA kjøkken med noen integrerte hvitevarer.
- Lys og hyggelig stue med Toshiba varmpumpe, peis og vedovn.
- 2 soverom, hvorav ett med garderobeskap.
- Romslig bad med flislagt gulv.
- Stor terrasse på ca 43 kvm.
- Fin hage med plen og noe naturtomt.
- Parkeringsmuligheter på egen eiendom.
- Vedskjul.
- Uthus på ca 18 kvm.
- Fin og landlig beliggenhet, men likevel rask adkomst ut på E16.

Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:
- Utvendig > Takteking: Hatt til lufteventil på bad er ikke fagmessig tettet. Membranen som fungerer som tetting rundt gjennomføringen er trukket opp på takplatene. Hattebeslaget er lagt ovenpå takplater, men er ikke lagt under overgang mellom plater slik at det blir tilstrekkelig avrenning av vann. Membranen er tidligere limt til takplater men har i dag sluppet, og vann trenger direkte inn i konstruksjonen som følge av dette. Dette bekreftes også ved at det er målt høye fuktverdier rundt ventil i innvendig tak på bad. Det er i tillegg synlig svelling i platen hvor fuktmålinger er utført. Utover dette registreres det en utett overgang i hjørne ved inngangsparti. her er det brukt samme løsning med å lime membranduk til takplater. Denne membranen har også sluppet her. Det er ikke innvendig fuktproblematikk forbundet med dette, men vindskibord har fuktslitasje.
- Innvendig > Kryp kjeller: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende

ventilering av krypkjeller. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/ underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Dette med bakgrunn i innvendig kontroll/overflatesøk av krypkjeller. For videre omtale se punkt om krypkjeller.
- Tomteforhold > Terrenghold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er terrenghold inn mot fritidsboligen på kjøkkensiden. Det bør foretas terrenjusteringer.

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 stedvis sprukne bord på gavlvegg mot vei. Ingen avvik registrert utover dette.
- Utvendig > Vinduer: Vinduer fra byggeår tilfredsstillende ikke krav til isoleringsevnen. Det bemerkes at dette er en fritidsbolig og bruken ikke er den samme som en bolig. Utover dette registreres det værslitasje på utsiden av vinduet.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det registreres slitasje i terrassebordenes overflatebehandling. Ingen registrerte avvik utover dette.
- Innvendig > Overflater: Det registreres slitasje i gulvoverflater over det en kan forvente. Dette gjelder

i hovedsak parkettgulv i stue og gang, og laminat på kjøkken. Det er fuktsvelling i skjøter på laminat og riper og hakk i parkett.

- Innvendig > Pipe og ildsted: Pipen har nådd en alder som erfaringsmessig tilsier at avvik kan oppstå. Det bemerkes at brannvesenet har godkjent ildstedet og pipen. Det er fremvist dokumentasjon på dette.

- Innvendig > Innvendige dører: Døren til det minste soverommet bærer preg av elde. I tillegg har dørbeslag/låskasse svekket funksjon. Ingen registrerte avvik utover dette.

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det registreres en ufagmessig utførelse i skinne nederst på våtromsplater. Overgang plate og skinne må ha elastisk fuge for å hindre fukt innsig i skinne og ned til ende ved på plate. Det bemerkes at det er ukjent om det er en innvendig fuge i denne skinnen som stopper fukt. Utover dette er døren plassert i våt sone. Plate rundt lufteventil i innvendig tak har fukt svelling som følge av vanninntrengning fra tak

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høydeforskjellen er målt til 15mm.

- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Våtrommet har ukjent tettesjikt. Men det er registrert fagmessig utførelse av mansjett klemt ned på sluk.

- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Ved manglende dokumentasjon og manglende

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

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 10.09.2024 og avholdt av Eirik Kalheim. 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/bredbånd. Selger har internett og bredbånd fra Telenor på eiendommen pt.

Parkering

Parkeringsmuligheter på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring.

Radonmåling

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

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.

Energi

Oppvarming

Fritidsboligen varmes opp med peis, vedovn og panelovn i gang. Toshiba varmepumpe i stuen. Deler av badet har elektriske varmekabler, nærmere bestemt ved dusjsonen.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 790 000

Kommunale avgifter

Kr 5 546

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter oppgitt gjelder kun for renovasjon og feiing.

Kommunale avgifter kan variere.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 722 855

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Opplysningene om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, veiavgifter/årlig kostander til grunneier, snøbrøyting, strømforbruk, forsikringer, m.m.

Det er en årlig utgift på kr. 5.295,- ifm. minirensanlegget som betales til Kingspan Water & Energy AS (fordelt på to ganger i året).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 44 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:

3209/75/44:

07.05.1975 - Dokumentnr: 3233 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om vedlikehold av veg m.v. Dette påhviler 75/44 m.fl.

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: 75/44 hva angår rett til veg og vann.

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1980 - Dokumentnr: 4990 - Erklæring/avtale Avtale om brønnboring og bruksrett til brønnen på 75/51 m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2001 - Dokumentnr: 6909 - Jordskifte BRUKSORDNING AV FELLES VEG ETTER JORDSKIFTELOVEN & 2 C

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1972 - Dokumentnr: 7136 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:75 Bnr:1

24.12.1973 - Dokumentnr: 10161 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:75 Bnr:53

01.01.2020 - Dokumentnr: 1822705 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0235 Gnr:75 Bnr:44

01.01.2024 - Dokumentnr: 203559 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3033 Gnr:75 Bnr:44

25.01.1974 - Dokumentnr: 647 - Vilkår i kjøpekontrakt Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:75 Bnr:1 Som 360/73.

Heftelsene omhandler bruksrett til brønn på gnr/bnr 75/51 med felles ansvar for utgifter tilknyttet denne blant de fire eiendommene som bruker den, rett til bruk av bilvei for gnr 75 bnr. 44 over gnr. 75 bnr. 1 sin eiendom mot å delta i vedlikehold av veien, rett til å hente vann i vannhuset på 75/1 mot årlig avgift, deltagelse i vedlikehold av veier som benyttes, jordskiftesak ang. bruk av privat vei og kostander ifm. dette samt vilkår i kjøpekontrakt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for hytte, datert 16.07.1978.

Hytta ble byggemeldt i 1974 og uthus i 1986. Det foreligger godkjente byggetegninger hos kommunen.

Det er gjort endringer i planløsning etter byggeår. Tidligere utebod er gjort til en del av badet. Tidligere

kott er i dag en del av kjøkken. Dette er omdisponering fra s-rom til p-rom og er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på denne omdisponeringen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.07.1978.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til privat vei.

Hytta har privat vann og minirensesanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er avsatt i kommuneplanen til nåværende LNF område - landbruk, natur og friluftsområde. Vedtatt 23.03.2021

Adgang til utleie

Hele fritidsboligen kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
1 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger
44 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

45 990 (Omkostninger totalt)
61 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
63 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 835 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 851 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 853 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 45 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Info fra kommunen

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. 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 35.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4.000,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr og foto. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF
ann.kristin.hoset@aktiv.no
Tlf: 980 85 692

Ansvarlig megler

Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF

ann.kristin.hoset@aktiv.no
Tlf: 980 85 692

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

Salgsoppgavedato
10.10.2024

Nabolagsprofil

Rolstadgreina 96

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	22 min	🚗
🚋 Jessheim stasjon Linje R13, R13x	15 min	🚗 10.6 km
🚋 Kløfta stasjon Linje R13, R13x	13 min	🚗 13.4 km
🚋 Rolstad Linje 436	12 min	🚶 1 km
🚋 Reierstad Linje 436	19 min	🚶 1.4 km

Avstand til byer

Jessheim	14 min	🚗
Oslo	44 min	🚗

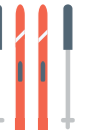
Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Neskollen	7 min	🚗
🚗 Hvam vgs - Akershus fylkeskommune	12 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 67 m



Alpin

- Rambydalen Skisenter
- Kjøretid: 14 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Jessheim Ridesenter	11 min	🚗
Hvam Golfklubb	11 min	🚗
Gamle Hvam Museum	12 min	🚗
Nes Golfklubb	13 min	🚗
Bowling1 Jessheim	14 min	🚗

Sport

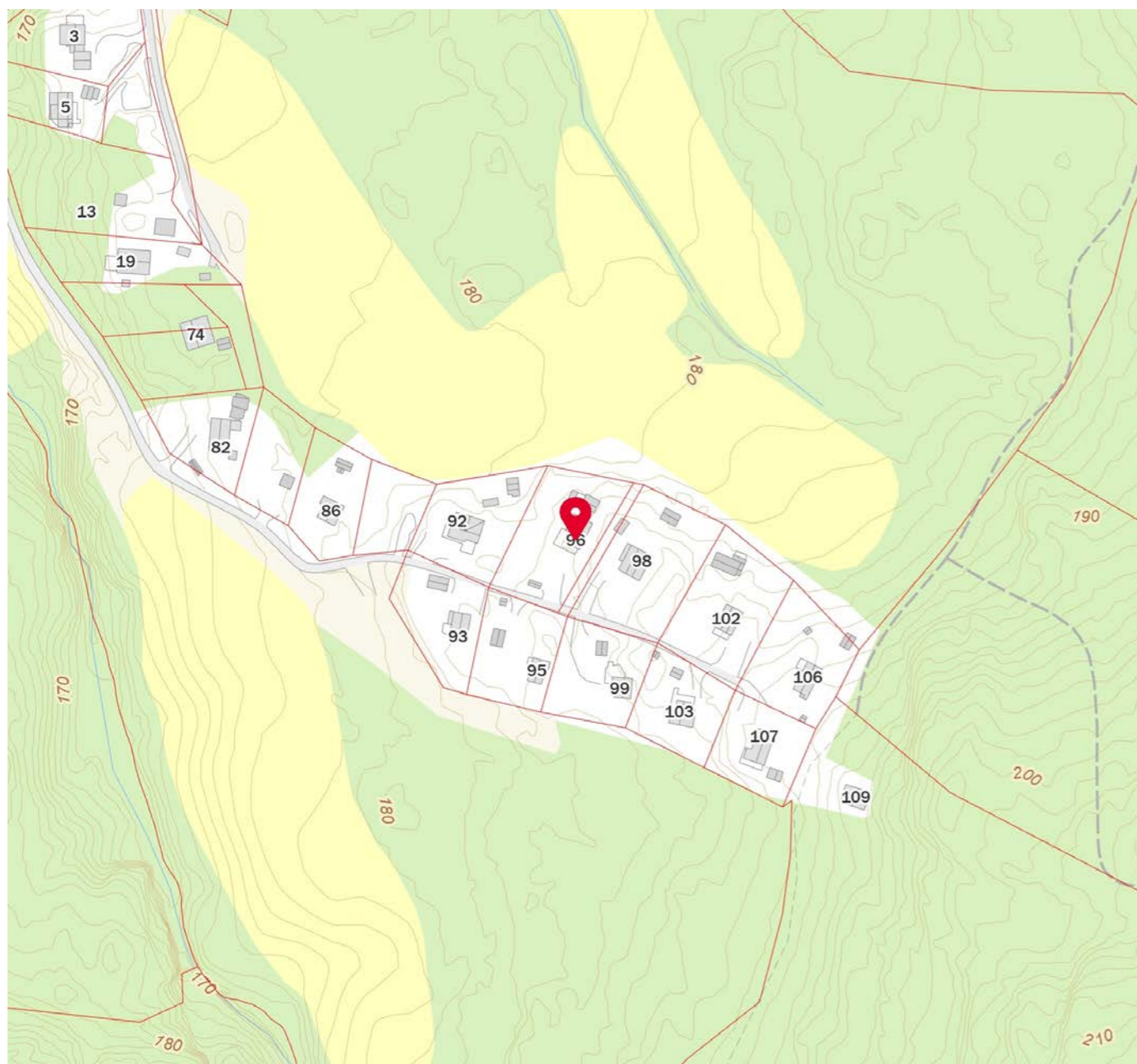
🏀 Nes Arena - Friidrettshall Friidrett	7 min	🚗 4.7 km
🏀 Neskollen Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	8 min	🚗 5 km
🏊 Nes Arena Treningscenter	7 min	🚗
🏊 Spent Jessheim	14 min	🚗

Dagligvare

Rema 1000 Neskollen Post i butikk	7 min	🚗 4.6 km
Coop Extra Neskollen PostNord	7 min	🚗 4.7 km



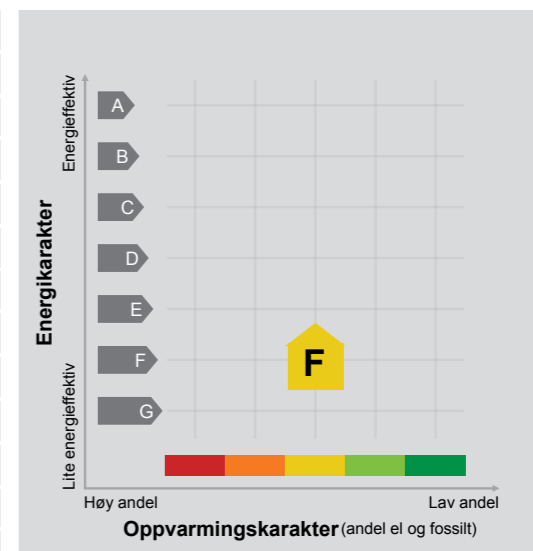
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



ENERGIATTEST



Adresse	Rolstadgreina 96
Postnummer	2040
Sted	KLØFTA
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	151230830
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-18607
Dato	02.09.2024



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.

Energieffektiv angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energieffektiviteten 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.

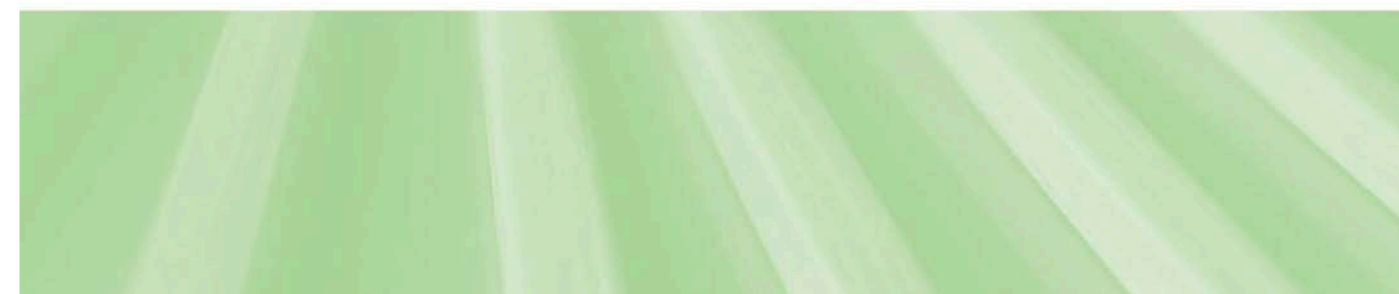
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 14 417 kWh pr. år

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

10 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Rolstadgreina 96, 2040 KLØFTA
ULLENSAKER kommune
gnr. 75, bnr. 44



Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 28.08.2024 Rapportdato: 10.09.2024 Oppdragsnr.: 21739-1021 Referansenummer: ES6091

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.



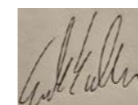
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen 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
- løsøre 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Fritidsbolig over ett plan fra 1978.

Fritidsboligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

På tomten er det en vedbod og stabbur.

Stabburet består av et oppholdsrom og et rom som tidligere er brukt som utedo, og er isolert.

Vedboden er målt til ca. 6,4m².

Stabburet er målt til ca. 18m².

Platting mellom vedbod og stabbur er målt til 14,5m² inkludert trapp.

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.

Fritidsboligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Fritidsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Renner og nedløp i sort lakkert stål.

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasadene er overflatebehandlet i nyere tid og det er stedvis skiftet kledningsbord iht. eier.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Malte trevinduer 2 x 1-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Døren har et glassfelt.

Terrasse bygget med bjelkelag og terrasse bord i impregnerte materialer. Trekkverk med stående bord.

Rekkverk er målt til 106cm.

Terrassen er målt til ca. 43m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett på stue, gang og tilstøtende soverom, laminat på soverom mot kjøkken og belegg i entré.

Vegger har malt panel og folie over kjøkkenbenk. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har lecapipe me peis og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv med varmekabler.

Våtromsplater på vegg og takess-plater på innvendig tak. Badet er innredet wc, servant innredning med integrert servant og med speil.

Det er dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Fallet er målt fra topp gulv til topp slukrist.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er levert fra produsent IKEA.

Kjøkkenet er et vinkel-kjøkken med over og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er laminert. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Mellom benk og overskap er det montert fliser og folie. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frys skap. På kjøkken gulv er det laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon i rom for varig opphold.

Det er etablert luftespalte i vinduer og veggventiler.

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Elektrisk skjult/åpent anlegg

Det er etablert 2 røykvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1978.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrangforholdet rundt boligen er skrående fra den ene langsiden til den andre.

Utvendige avløpsrør er av plast og føres til privat septiktank.

Utvendige vannledninger er av ukjent type, og vannforsyning kommer fra privat brønn.

Septiktanken er av glassfiber fra ca. 2011.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er gjort endringer i planløsning etter byggeår.

Tidligere utebod er gjort til en del av badet.

Tidligere kott er i dag en del av kjøkken.

Dette er omdisponering fra s-rom til p-rom og er søknadspliktig.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på denne omdisponeringen.

Ellers er hytten påbygd. Påbygget består av entré. Dette er ikke søknadspliktig men må byggemeldes.

Det er ikke fremvist dokumentasjon i forbindelse med dette.

Endringer i planløsningen er ikke gjort av nåværende eier.

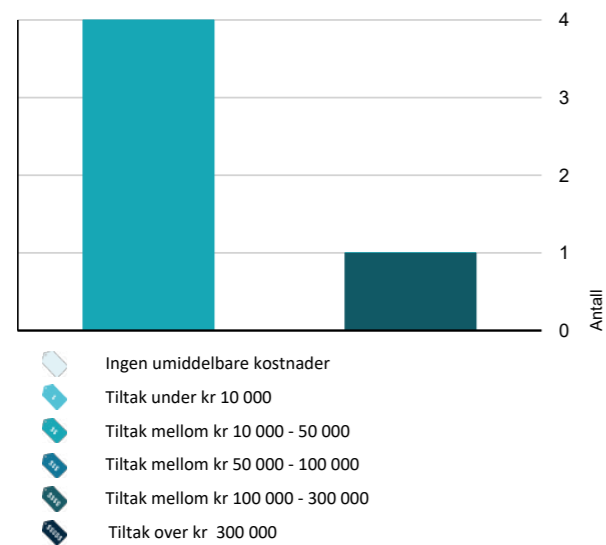
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten kan brukes inntil ett år etter befæringsdatoen, 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.

Det er kun satt kostnadsestimat på bygningsdeler som er gitt TG3

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Men det må alltid medregnes vedlikehold på eldre bygninger.

Tilbygg / modernisering

År	Type	Beskrivelse
2019	Vedbod	Etablert vedbod på tomten.
2020	Terrasse	Terrassen etablert ved inngangsside.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hatt til lufteventil på bad er ikke fagmessig tett. Membranen som fungerer som tetting rundt gjennomføringen er trukket opp på takplatene. Hattebeslaget er lagt ovenpå takplater, men er ikke lagt under overgang mellom plater slik at det blir tilstrekkelig avrenning av vann. Membranen er tidligere limt til takplater men har i dag sluppet, og vann trenger direkte inn i konstruksjonen som følge av dette. Dette bekreftes også ved at det er målt høye fuktverdier rundt ventil i innvendig tak på bad. Det er i tillegg synlig svelling i platen hvor fuktmålinger er utført.

Utover dette registreres det en utett overgang i hjørne ved inngangsparti. her er det brukt samme løsning med å lime membranduk til takplater. Denne membranen har også sluppet her. Det er ikke innvendig fuktproblematikk forbundet med dette, men vindskibord har fuktslitasje.

Konsekvens/tiltak

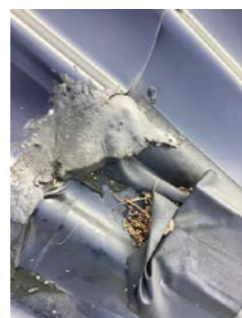
- Tiltak:

Som utbedringstiltak bør det først og fremst foretas en utvidet kontroll av gjennomføringen til lufteventil på badet. Det er ved befaringen kun foretatt en utvidet kontroll av pipehatt og membran løsning, men denne er ikke tilstrekkelig for å avdekke fullstendig omfang. Da må hattebeslaget demonteres i tillegg til platene rundt området.

Det anbefales i sammenheng med dette å utbedre avviket ved vindski over inngangsparti.

Kostnadsestimat settes for en utvidet kontroll, da omfanget av utbedringer ikke kan stadfestes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sort lakkert stål.

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 anbefales å montere dette for bedre personsikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasadene er overflatebehandlet i nyere tid og det er stedvis skiftet kledningsbord iht. eier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det registreres stedvis sprukne bord på gavl vegg mot vei. Ingen avvik registrert utover dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales stedvis utskifting av bord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Malte trevinduer 2 x 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår tilfredsstillende ikke krav til isoleringsevnen. Det bemerkes at dette er en fritidsbolig og bruken ikke er den samme som en bolig. Utover dette registreres det værslitasje på utsiden av vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må disse vinduene skiftes, men det er ikke umiddelbart behov for dette.

Vinduer 2021

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vindu 2014

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vinduer øvrige

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Døren har et glassfelt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygget med bjelkelag og terrasse bord i impregnerte materialer. Trekkverk med stående bord.

Rekkverk er målt til 106cm. Terrassen er målt til ca. 43m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje i terrassebordenes overflatebehandling. Ingen registrerte avvik utover dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling av terrassebordene.

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett på stue, gang og tilstøtende soverom, laminat på soverom mot kjøkken og belegg i entré. Vegger har malt panel og folie over kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje i gulvoverflater over det en kan forvente. Dette gjelder i hovedsak parkettgulv i stue og gang, og laminat på kjøkken. Det er fuktsvelling i skjøter på laminat og riper og hakk i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik på ca. 10mm, og ca. 3mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkkenet måles det et totalt avvik på ca. 10mm, og ca. 5mm over en avstand på 2 meter.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har lecapipe med peis og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen har nådd en alder som erfaringsmessig tilsier at avvik kan oppstå. Det bemerkes at brannvesenet har godkjent ildstedet og pipen. Det er fremvist dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følg med tilstanden i tiden som kommer. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat er satt for en utvidet kontroll, og ikke for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren til det minste soverommet bærer preg av elde. I tillegg har dørbeslag/låskasse svekket funksjon. Ingen registrerte avvik utover dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å bytte døren i tiden som kommer.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv med varmekabler. Våtromsplater på vegg og takess-plater på innvendig tak. Badet er innredet med WC, servant innredning med integrert servant og med speil. Det er dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Taket har himlingsplater. Vegger har våtromsplater.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en ufagmessig utførelse i skinne nederst på våtromsplater. Overgang plate og skinne må ha elastisk fuge for å hindre fukt innsig i skinne og ned til ende ved på plate. Det bemerkes at det er ukjent om det er en innvendig fuge i denne skinnen som stopper fukt. Utover dette er døren plassert i våt sone.

Plate rundt lufterventil i innvendig tak har fukt svelling som følge av vanninntrengning fra tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av løsningen, og om mulig bør det fremskaffes dokumentasjon. Uansett anbefales det å etablere en elastisk fuge for bedre fuktsikring.

Det anbefales å benytte våtromsmaling på listverk rundt døren.

Himlingsplate rundt lufterventil bør skiftes.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Fallet er målt fra topp gulv til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjellen er målt til 15mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Hvis dusjkabinettet fjernes og bruksbelastningen av rommet endres kan det forårsake fukt problematikk. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrommet bør utbedring av fallforholdet medtas.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet har ukjent tettesjikt. Men det er registrert fagmessig utførelse av mansjett klemt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremlegges dokumentasjon på utførelsen, slik at type tettesjikt og løsninger kan fastsettes.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ny baderomsinnredning og dusjkabinett montert i 2020.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er levert fra produsent IKEA. Kjøkkenet er et vinkel-kjøkken med over- og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er laminert og foliert. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandeblender. Mellom benk og overskap er det montert fliser. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, mikro, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys skap. På kjøkkengulv er det laminat.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i rom for varig opphold. Det er etablert luftespalte i vinduer og veggventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk skjult/åpent anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Det er utført arbeid i 2022. Rettet opp i ledninger. agt opp 2 stikk i stue. Lagt opp egen kurs til varmtvannsbereider.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ny innmat i sikringsskap i 2010 med dokumentert utførelse. Utvidet EI-kontroll av Hafslund mars 2018, avvik etter denne er dokumentert rettet opp.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det er etablert 2 røykvarslere og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1978.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dette med bakgrunn i innvendig kontroll/overflatesøk av krypkjeller. For videre omtale se punkt om krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskifting av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat er satt for å skifte dreneringen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 3 Terrengforhold

Terrengforholdet rundt boligen er skrående fra den ene langsiden til den andre.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er terrengfall inn mot fritidsboligen på kjøkkensiden.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med utbedring av drenering, og er en videreføring av kostnadsestimatet i det punktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og føres til privat septiktank. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og vannforsyning kommer fra privat brønn.

Septiktank

Septiktanken er av glassfiber fra ca. 2011.

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

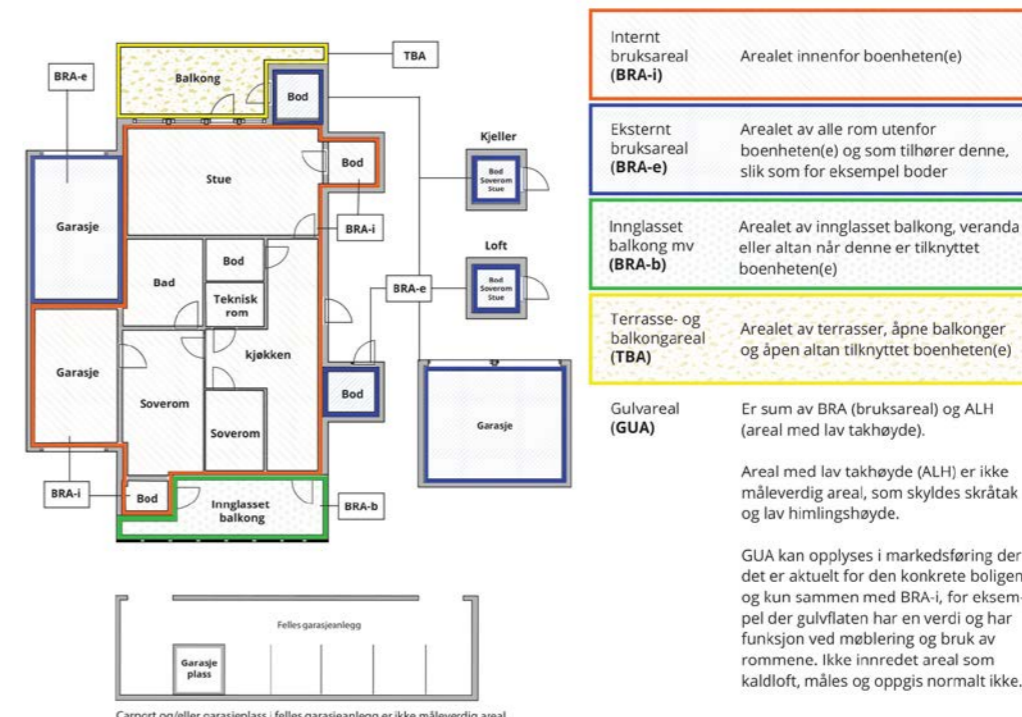
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	43
SUM	65				43
SUM BRA	65				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde stue: 2,22 m.
Takhøyde bad: 1,91 m til laveste punkt, 2,43 m til høyeste punkt.

Arealer og høyder er målt med lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer i planløsning etter byggeår.
Tidligere utebod er gjort til en del av badet.
Tidligere kott er i dag en del av kjøkken.
Dette er omdisponering fra s-rom til p-rom og er søknadspliktig.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på denne omdisponeringen.

Ellers er hytten påbygd. Påbygget består av entré. Dette er ikke søknadspliktig men må byggemeldes.
Det er ikke fremvist dokumentasjon i forbindelse med dette.

Endringer i planløsningen er ikke gjort av nåværende eier.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utført arbeider av rørlegger og elektriker de siste 5 årene.

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)
Fritidsbolig	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2024	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Kurt Viggo Skage	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3033 ULLENSAKER	75	44		0	1718.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rolstadgreina 96

Hjemmelshaver

Victor Setsaas Skage



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen har en fin og landlig beliggenhet.
Kort vei til fine turmuligheter.
Ca. 6 km til Forretningssenter i Vormsund.
Ca. 14 km til Kløfta og Jessheim og ca. 50 km til Oslo.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen har vann fra felles brønn.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet privat septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsboliger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, Parkeringsareal. Deler av tomten består av naturtomt.

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

Opplysninger gitt av tidligere eier

- Skiftet gulv og montert garderobeskap på soverom juni 2022.
- Ny håndslukker februar 2023.
- Byttet kjøkkenvinduer ca. 2020.
- Terrasse etablert i 2018.
- Vedskjul bygget i 2019.
- Utbedret trapp til skjul 2019.
- Badet er renoveret, disse arbeidene er ferdigstilt i 2010.
- Nytt dusjkabinett og ny servant innredning ca. 2020.
- Ny 120 liters varmtvannsbereeder august 2022.

Opplysninger gitt av nåværende eier

- Det er gjort overflatebehandling på kjøkkenet og kjøkkenets innredning.
- Montert innebygget mikroovn.
- Skiftet vask og kran.
- Montert varmepumpe i stue.

Oppvarming av boligen

Fritidsboligen varmes opp med peis, vedovn og panelovn i gang. Deler av badet har elektriske varmekabler, nærmere bestemt ved dusjonen.

Byggemåte

Fritidsboligen er plassert på ringmerking av leca med krypkjeller.
Øvrig er det veggkonstruksjon av bindingsverk, med liggende og stående trekledning. Gulvet har bjelkelag av tre. Takkonstruksjon med taksperrer. Taket er teknet med metallplater med imitasjon av takstein.
Vinduer har 2-lags glass.

Siste hjemmelovergang

År	Type
2017	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.10.2023	Sendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	04.10.2023	Oversendt kunde	Fremvist	1	Nei
Godkjente byggetegninger	06.10.2023	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest fra byggeår	06.10.2023	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	06.10.2023	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei
Eier	06.10.2023	Eir oppgav opplysninger	Gjennomgått	1	Nei
Kommunale dokumenter	06.10.2023	Overendt per. e-post	Gjennomgått	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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 brukeren 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/ES6091>

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.	
1208240135	
Selger 1 navn	
Rebecca Setsaas	
Gateadresse	
Rolstadgreina 96	
Poststed	Postnr
KLØFTA	2040
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: RS

1

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

Nei Ja

Beskrivelse

Info fra tidligere eiers egenerklæring: Noe vannskade i takesset rundt ventilasjon 2023. Vann kommet ned gjennom røret på taket og ned i ventilasjonen og også berørt takesset under uvær. IF ble kontaktet og det ble utbedret av tidligere eier.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

1. Info fra tidligere eiers egenerklæring: Vannlekkasje vannskap 2022, samt byttet varmtvannsbereider i 2023, sitter i garderobeskap entre. 2. Byttet del av fordelingsstokk pga liten lekkasje og byttet vinkel på stoppekran pga liten lekkasje, august 2024.

Arbeid utført av

1. Norbeck Rør 2. Kai G Almeli august 2024.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Info fra tidligere eiers egenerklæring: Utbedret defekt i vannskap og skiftet varmtvannsbereider. 2. Byttet del av fordelingsstokk og byttet vinkel på stoppekran pga liten lekkasje, august 2024.

Arbeid utført av

1. Norbeck Rør og 2. Rørlegger Kai G Almeli

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Info fra tidligere eiers egenerklæring: Inspeksjon av brannvesenet. Fjernet utstikker nederst i pipa. Lukket avtrekk og åpnet det gamle. Måtte flytte svarovnen etter pålegg fra brannvesenet da denne stengte for sotluka. (Gjort av første eier) Alt godkjent av muremester som sendte inn til brannvesenet.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Satt inn Varmepumpe, Toshiba.

Arbeid utført av

Flatmo Inneklima

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

Initialer selger: RS

2

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse Info fra tidligere eiers egenerklæring: Alt elektrisk er oppdatert etter gjeldende regler av elektriker.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse Tidligere eier har bygd terrasse og vedskjul. Hun sendte byggesak til kommunen og det ble godkjent. Hytta er malt nå utvendig i sommer 24 av ufaglærte. Fliser er byttet på kjøkkenet, og det er satt inn ny vask, ny mikrobølgeovn og ny oppvaskmaskin av nåværende eier.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Info fra tidligere eiers egenerklæring: Tidligere eier bygde terrasse og uthus. Det ble også satt opp stige og stigesikring etter pålegg fra brannvesen. Jobben ble godkjent. Også satt opp snøfangere i ettertid av tidligere eier.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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.

Document reference: 1208240135

Document reference: 1208240135

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rebecca Setsaas	704c897fba2eca88f4bedc5 0f545ac23df4ac8d4	06.09.2024 06:50:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1208240135

- 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>



Bankenes boligmegler AS

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

Saksnr.: Deres ref.: Saksbehandler: Dato:
1208230262 Nina Skoglund 06.10.2023.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 75 BNR: 44 SNR:

Forespørsel datert: 05.10.2023.

Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 1718,3 m². Snr. har en andel på i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

Eiendommen er regulert til i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt

Endringer:.

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:.

Grenser inntil reguleringsplan for:

Ulensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

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

Bank: 8601.41.92400
Bank, skatt: 6345.06.02355
Org. nr.: 933 649 768 MVA

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

Kommunale avgifter for 2023 er kr. 5546,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

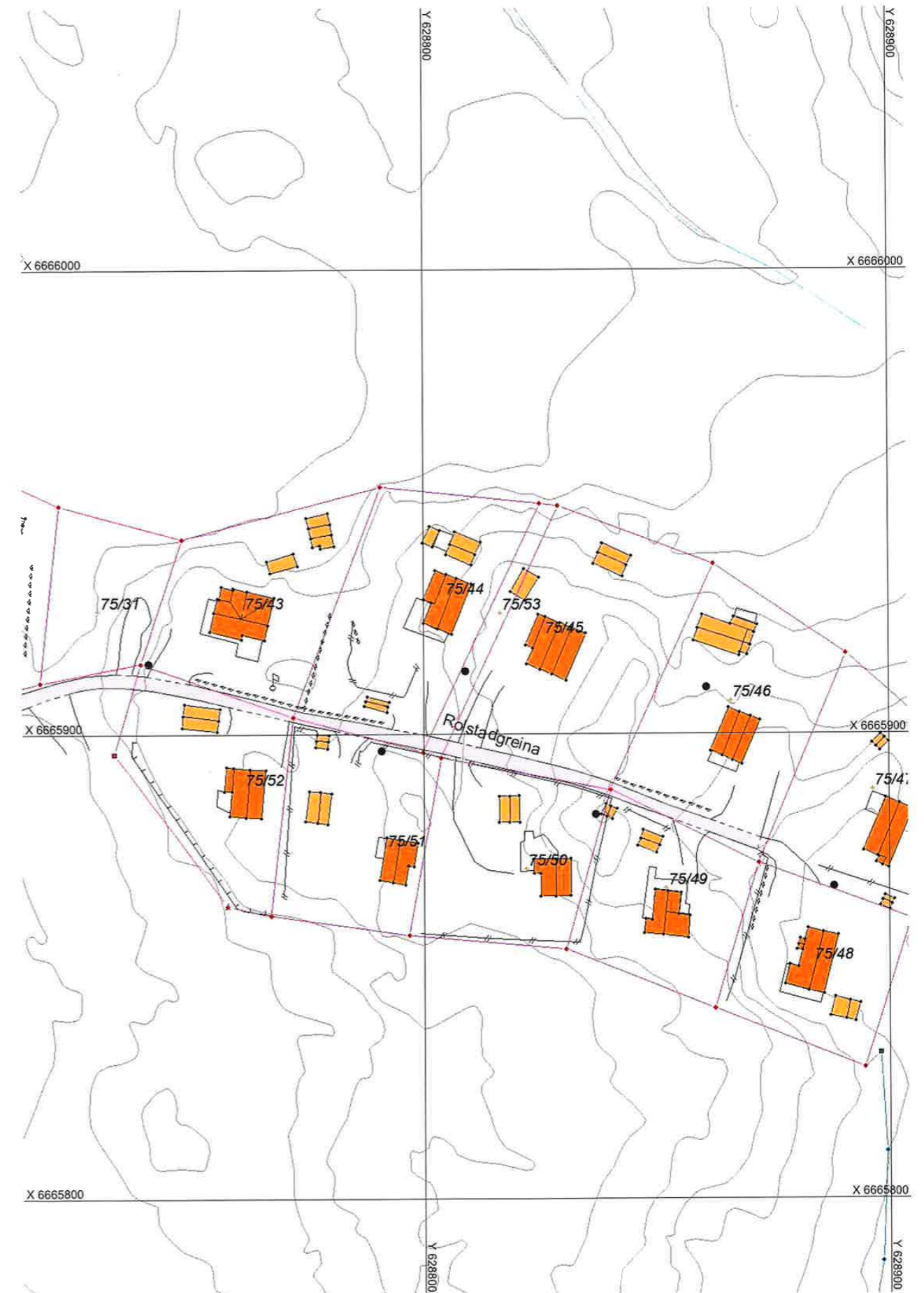
BEBYGGELSE:

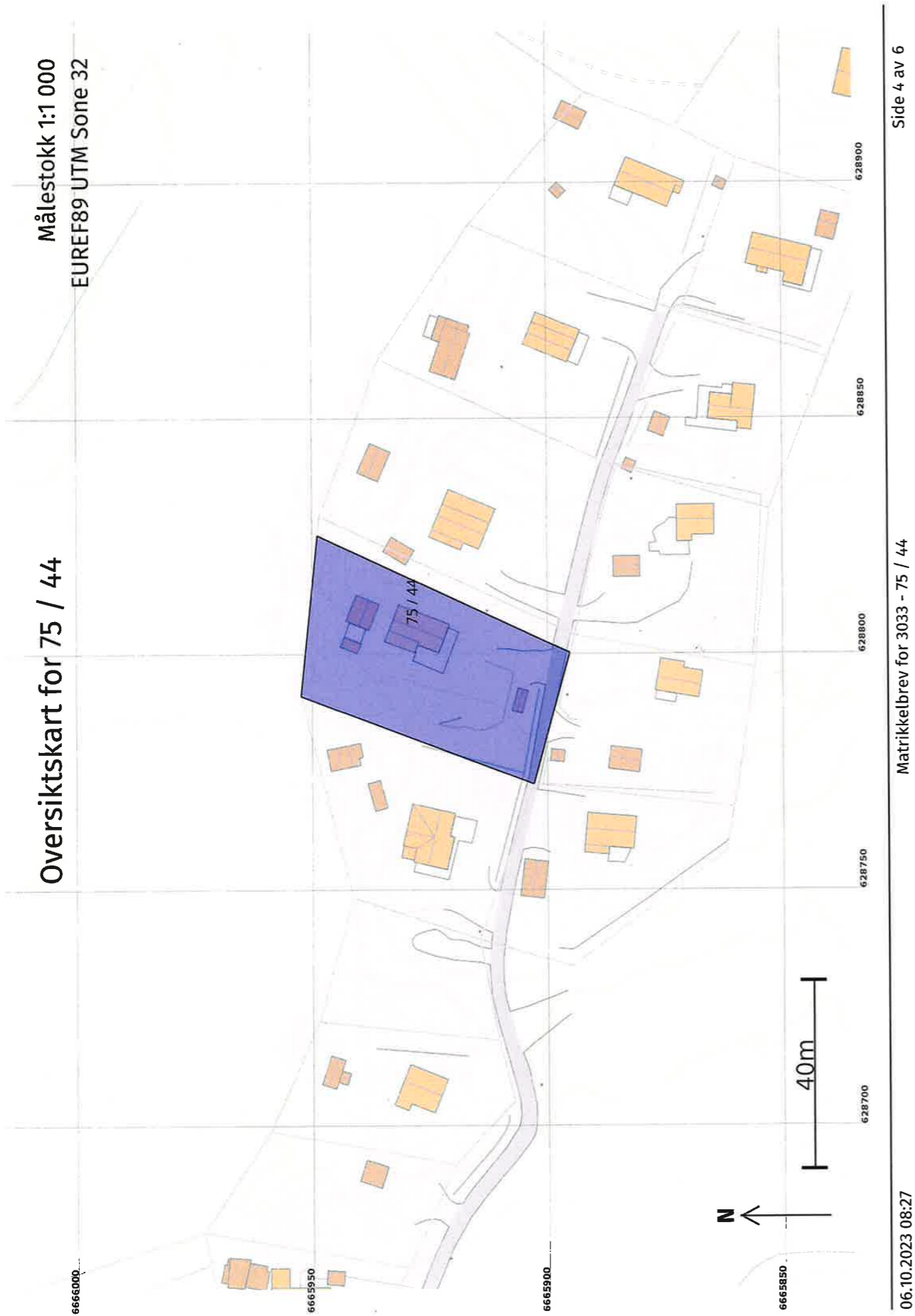
Hovedbygning byggemeldt 1974.

Uthus byggemeldt 1986.
Tilbygg byggemeldt..

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest. |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

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





270110009111913597

Herr John Levernes
Plogvn. 56
Oslo 6

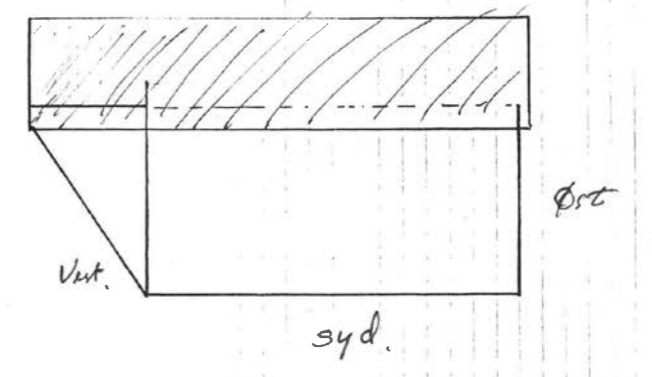
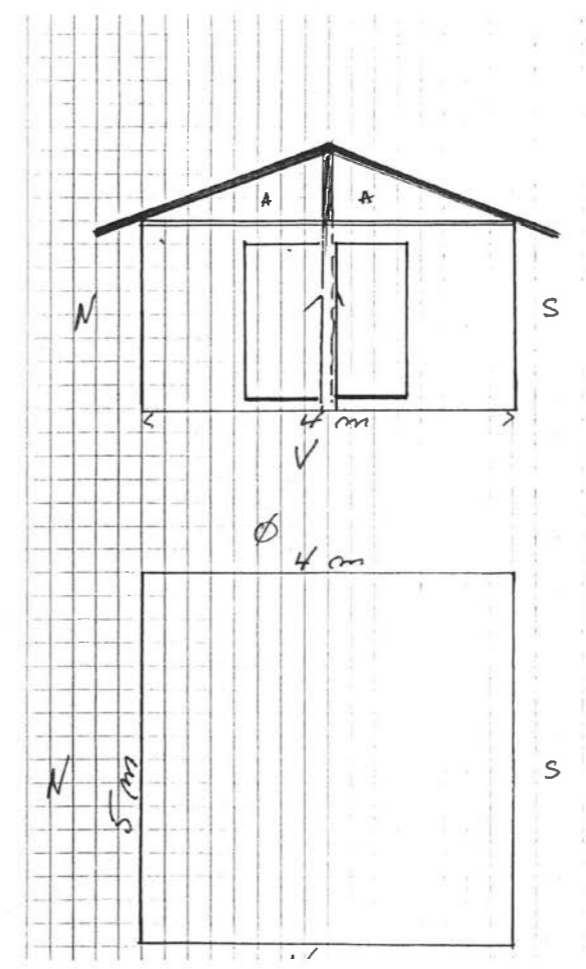
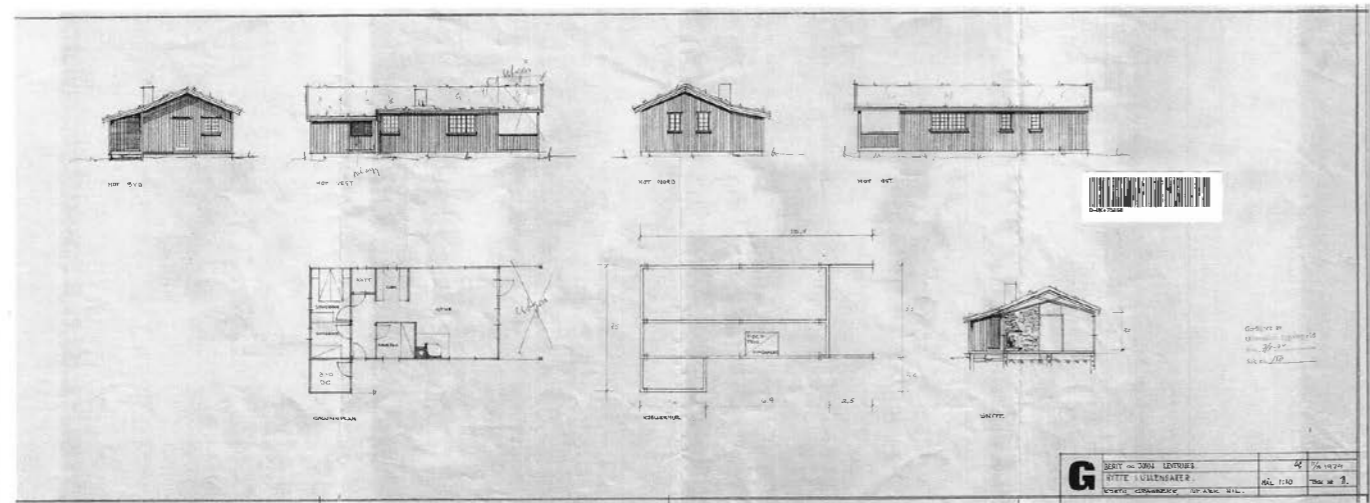
18. juli 1978.

Ferdigattest.

Etter befaring den 17.d.m. meddeles herved ferdigattest for oppført hytte på eiendommen: "Lybekk 2" gnr. 75 bnr. 44 i Ullensaker.

Det bemerkes at det må monteres beslag på vannbrett under vinduer.

For bygningsjefen
Karl Johansen
Karl Johansen
Bygn.kontr.



Størrelse : 4 x 5 m, i rektangel.
 A = Glassyking.
 2 dører i front.
 Uloverbygget tak i front.
 på ca. 1 m.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
980 85 692

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Kontor
Aktiv Eiendomsmegling
Jessheim

Antall år i bransjen
16

Områdeerfaring
Øvre Romerike

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

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

Best resultat for kunden – hver gang

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

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

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

- flotte annonser og prospekt.

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

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

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

- vindusutstilling/monitor sentralt på Jessheim.

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

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

aktiv.
Tar deg videre



Aurskog SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte for kundene,
lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn.

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

**Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss
for en hyggelig prat i Trondheimsveien på Jessheim.**

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-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 PLUS.

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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.



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.



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

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

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

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

- 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.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Rolstadgreina 96
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

Oppdragsnummer:

Telefon: 980 85 692
E-post: ann.kristin.hoset@aktiv.no

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 videreformidlet 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre