

A photograph of a modern, two-story house with dark horizontal wooden siding and large glass windows and doors. The house is illuminated by warm interior lights and exterior spotlights. A wooden deck with outdoor furniture and potted plants is in the foreground. The sky is a deep blue.

aktiv.

Kverndalsvegen 16B, 2067 JESSHEIM

**Moderne og spennende enebolig
over to plan med barnevennlig
beliggenhet | 4 soverom | Hybel |
Integrert dobbelgarasje**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164

E-post lise.blomberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.
TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 990 000,-
Omkostn.: Kr 226 100,-
Total ink omk.: Kr 9 216 100,-
Selger: Høie Utvikling AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 181/221 kvm
Tomtstr.: 487.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 174, bnr. 155
Oppdragsnr.: 1205250023

Moderne og tiltalende enebolig med garasje. Hybel med egen inngang!

Kverndalsvegen 16B er en lekker og familievennlig enebolig over to plan i et barnevennlig boligområde i utkanten av Jessheim sentrum.

Boligens underetasje inneholder entré/gang, bad og 3 soverom samt hybel. I hovedetasjen er det åpen stue/kjøkken, hovedsoverom med walk-in closet og et pent flislagt bad. Fra kjøkken har man utgang til balkong og fra stue er det utgang til terrasse. Parkering i garasje.

Fra eienommen er det kort vei til Nordbytjernet med flotte rekreasjonsmuligheter i skog og mark like utenfor døra. På Jessheim finner du bla. dagligvarebutikker, storsenter med ca. 140 forretninger, restauranter, idrettslag, kulturhus med kino og togstasjon med tilknytning til Oslo. Det er bussholdeplass like ved Nordby ungdomsskole med avganger til/fra OSL Gardermoen og Jessheim sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 181 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 221 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 80 m² Bad, Trapperom, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod

BRA-e: 40 m² Stue/kjøkken, hybel, Bad, hybel

1. etasje

BRA-i: 101 m² Bad, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er hentet fra arkitekt tegningene og er ikke målt opp på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealene er hentet fra arkitekt tegningene og er ikke målt opp på stedet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

487.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med steinbelagt gårdsplass, grøntarealer og diverse beplantning.

Selger kan om ønskelig legge inn varmekabler i oppkjørselen.

Beliggenhet

Boligen ligger i Kverndalen på Jessheim, ca 1,5 km unna sentrum og med umiddelbar nærhet til populære Nordbytjernet.

Jessheim tilbyr et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I sentrum finner du Jessheim storsenter byr på ca 140 butikker og Jessheim kulturhus byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Extra Jessheim eller Coop Obs.

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

På Jessheim finner du flere idretts- og fritidstilbud. I gangavstand fra boligen finner du idrettsparken med fotballbane og tennis/skøytebane. På Gystadmarka finner du Jessheim stadion og Jessheim is- og flerbrukshall, som åpnet dørene i 2014. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom for å nevne noe. Skøyter, curling og kjelkehockey er det også mulighet for.

Nye Jessheimbadet åpnet dørene i samme område i mai 2021, og byr på 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Du finner også flere treningssentre på Jessheim, herunder Spent, SATS, EVO og Fresh Fitness.

Det er kun noen hundre meters gange til populære Nordbytjernet. Nordbytjernet har flotte badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper mot Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Her finner du også frisbee golf bane.

Jessheim i Ullensaker kommune er en by som opplever en sterk befolkningsvekst. Kommunen vokser med ca 1.000 innbyggere i året og har nå over 43.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv.

Det tar ca 7 minutter med bil til Gardermoen og ca 35 minutter til Oslo.

For mer info se <https://www.ullensaker.kommune.no>

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Rett-Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

Yttertak: Yttertaket er tekket med folie.

Gesimer: Malt tre.

Begrensninger:

Taket er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan, grunnet manglende stige på befaringsdagen. Tg er gitt med tanke på alder.

Generelt:

Det anbefales takkontroll årlig etter snøsmelt.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av stål. Renner og nedløp fremstår i normalt god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Vedlikehold:

Det anbefales å rense takrenner vår og høst for å sikre god avrenning fra takrenner, og for å forhindre fortetting i nedløpsrør.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger oppført som bindingsverk/treverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Utvendige flater av malt liggende trevirke og pusset fasadesystem. Fasadene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket

skader eller svekkelser med behov for andre tiltak enn utvendig overflatebehandling.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon av trevirke. Dette er en lukket konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten inngrep i konstruksjonen.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svakhetspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon. Tg er gitt med tanke på alder.

Vinduer:

Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass, ramme og karmen i tre fra 2018.

Hovedsakelig listefrie vinduer foruten om vinduene i underetasjen som har hvitmaltelister/gerikter.

Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder.

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak foruten om på et

vindu. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Dører:

Tidsmessige fabrikkmalte ytterdører med glassfelt og kodelås.

Hvitmalte lister/gerikter rundt ytterdørene.

4 stk. listefrie skyvedørsfelt/terrassedører med isolerglass, karm og ramme i tre.

Garasjeport med elektrisk portåpner.

Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Balkonger og terrasser:

Terrasse med adkomst fra stuen på ca. 21m².

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord, rekkverk av mur og glass med aluminiums rammer. Det mangler rekkverk i enden av terrassen ved trappen.

Balkong med adkomst fra kjøkkenet og et soverom på ca. 15m².

Balkongen er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk i alu/stål med glassfelt.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 100cm.

Utvendige trapper:

2 stk. støpte trapper og en tretrapp av impregnert trevirke.

Innvendig

Overflater:

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:

Fliser, parkett gulv og laminatgulv med hvitmalte gulvlister i glatt utførelse.

Generelt normal tilstand på innvendige gulvflater med normal bruksslitasje med tanke på alder.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige vegg overflater med normal bruksslitasje.

Overflater fremstår alt i alt, med normal slitasje og normalt vedlikeholdt. På bakgrunn av helhetsinntrykket, må det likevel påregnes hakk og småskader. Det må som oftest beregnes noe overflatebehandling etter et eventuelt kjøp.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:

Malte flater med listefrie hjørner mellom tak/vegg.

Påkostninger:

Downlights i flere rom.

Tg3 - Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tretrappen mangler rekkverk og deler av støttemuren ved trappen mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk nederst i trappen.

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15.

Det ble registrert noe knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Enkelte nedløp mangler utkast/bortledning av vann.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det innerste vinduet i hybelen kan ikke åpnes.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørstammer bør være klamret fast i et sprutsikkert skap med etablert drenering/avrenning fra bunnkar til rom med sluk så det ikke skader tilstøtende konstruksjoner.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Underetasje > Bad, hybel > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Hybel.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Integrert hybel med gjennomgang.

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)?

- Sti rettigheter for naboer.

Innhold

U.etg: Entré/hall, 3 soverom, teknisk rom, bad.

Hovedetasje: Kjøkken/stue/spisestue, soverom, bod, bad.

U.etg hybel: Kjøkken/stue, bad.

Standard

Entré

Boligen har et hyggelig inngangsparti hvor det er overbygg med downlightsbelysning. Gårdsplassen er steinlagt og det er montert Yale-doorman kodelås på dør. Vel inne har man en lysmalt entré med fliser på gulv og lun gulvvarme. I egen nisje er det montert skyvedørgarderobe med speilfronter. Fra entré har man adkomst til boligens hybel,

som også har egen adkomst fra utsiden.

Kjøkken

I hovedetasjen har man et lyst og innbydende kjøkken hvorav innredningen er takhøy langs en vegg og kjøkkenbenk/øy ut i rommet. Det er integrert koketopp med nedfelt ventilator, ovn, oppvaskmaskin, venskap, kaffemaskin og doble kjø/frysskap. Benkeplate i mørk laminat. Ved kjøkkenet er det god plass til å innrede med spisegruppe og rommet har store vindusflater med lameller som solskjerming. Fra kjøkkenet er det utgang til balkong.

Stue

Stuen er i åpen løsning med kjøkkenet, også her er det store vindusflater for rikelig med naturlig lysinnslipp. Rommet byr på møbleringsfrihet og har lysmalte vegger, parkett på gulv og downlights i himling. Fra stuedelen har man utgang til terrasse.

Soverom

I underetasjen har man tre soverom av god størrelse. Det ene soverommet har skyvedørsgarderobe og utgang til hage. Hovedsoverommet er i hovedetasjen og er i tilknytning bod og bad.

Bad

Boligen har to bad som tilhører hoveddelen. Badet i underetasjen har store, grå 60x60 fliser på vegger og gulv og det er gulvvarme. Badet har servant på skuffeseksjon, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Badet i hovedetasjen har adkomst fra stue og hovedsoverom. Badet er holdt i samme stil som i underetasjen når det gjelder flisvalg. Badet er innredet med dobbel helservant på skuffeseksjon, vegghengt toalett, badekar og dusjnisje.

Hybel

Eneboligen har en hybel med åpen kjøkken/stue løsning, avsatt plass til seng og et flislagt baderom.

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.

Parkering

Integrert dobbelgarasje.

Parkering på egen tomt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det er gitt allmenn rett til bruk av regulert gangvei på 2 meter bredde i grense mot gnr. 174 bnr, 26. Dette betyr at det er gangsti gjennom eiendommen på innkjørselssiden.

Denne bestemmelsen er tinglyst på eiendommen og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra bygningssjefen i Ullensaker kommune.

Per dags dato er denne gangstien blitt sperret ved at det er laget støttemur og plantet hekk, det kan komme krav om at det må tilbakestilles.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming av boligen.

Varmepumpe ved kjøkken/spisestue.

Gulvvarme i underetasjen og i baderommet i 2. etasje.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 990 000

Kommunale avgifter

Kr 19 656

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 1 749 645

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 998 580

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 174, bruksnummer 155 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:

3209/174/155:

11.06.2002 - Dokumentnr: 6795 - Erklæring/avtale

Reg gangveg til allmen bruk i grense mot 174/26

Undertegnet av hjemmelshaver 10.05.2002

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

- Det er gitt allmenn rett til bruk av regulert gangvei på 2 meter bredde i grense mot gnr.

174 bnr, 26. Dette betyr at det er gangsti gjennom eiendommen på innkjørselssiden.

Denne bestemmelsen er tinglyst på eiendommen og kan ikke endres eller slettes uten

samtykke fra bygningssjefen i Ullensaker kommune.

11.06.2002 - Dokumentnr: 6790 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:174 Bnr:106

01.01.2020 - Dokumentnr: 1032900 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:174 Bnr:155

01.01.2024 - Dokumentnr: 248591 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:174 Bnr:155

18.07.2002 - Dokumentnr: 8629 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:174 Bnr:106

20.12.2017 - Dokumentnr: 1430384 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:174 Bnr:106

20.12.2017 - Dokumentnr: 1430384 - Bestemmelse om vannledning

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:174 Bnr:106

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

20.12.2017 - Dokumentnr: 1430384 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:174 Bnr:106

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Kverndalsvegen 16B datert 10.02.2025.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Damvegen driftes av kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

224 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

226 100 (Omkostninger totalt)

242 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

244 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 216 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 232 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 234 800 (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 226 100

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 000 Garantipremie/inneståelse
3 400 Kommunale opplysninger
23 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 151 810

Oppdragsansvarlig

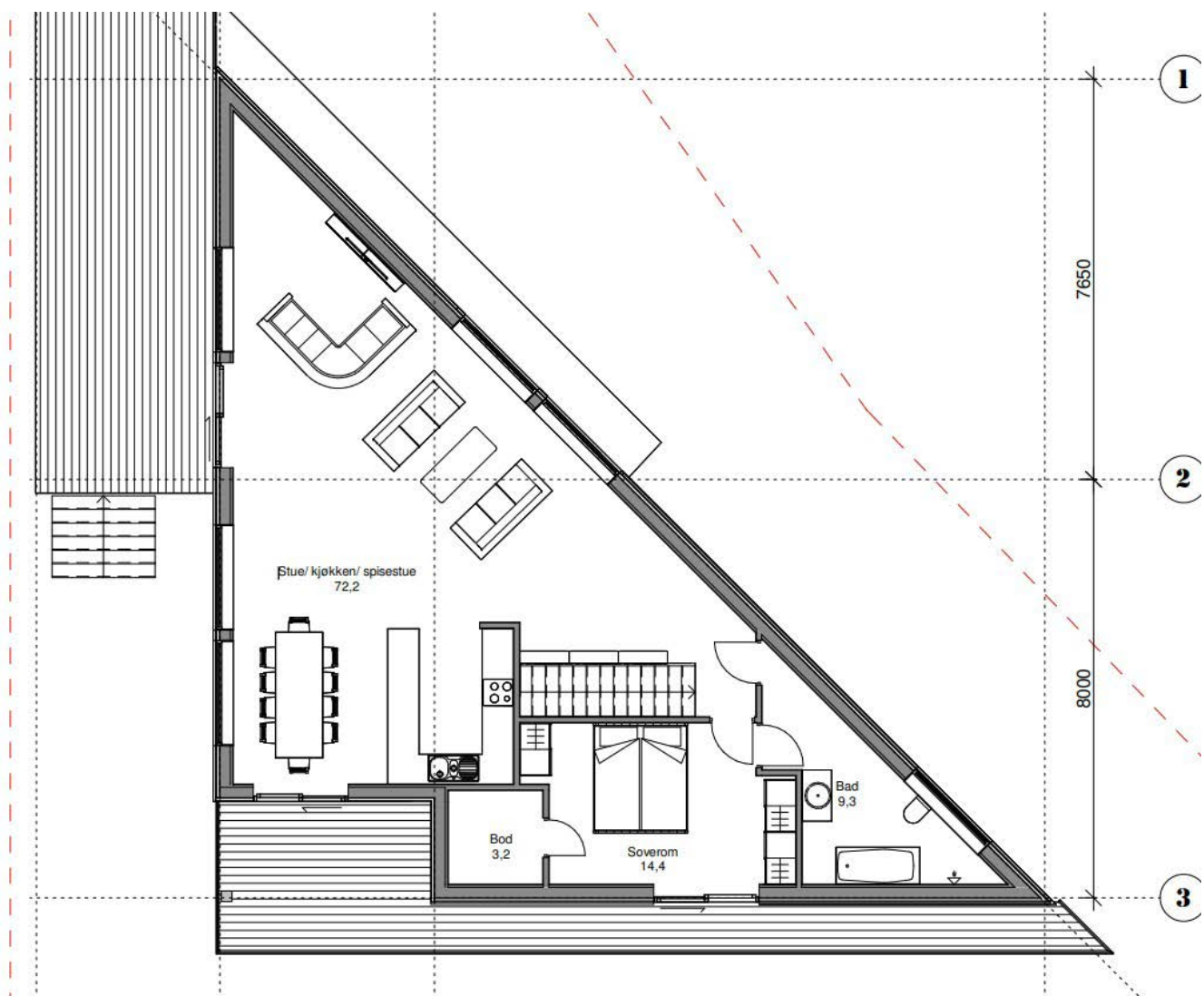
Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

11.06.2025



Plantegning fra utbygger.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er i praktisk u-form med takhøye skap langs en vegg.





Stue

Gode møbleringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til veranda og fra kjøkken er det utgang til balkong.

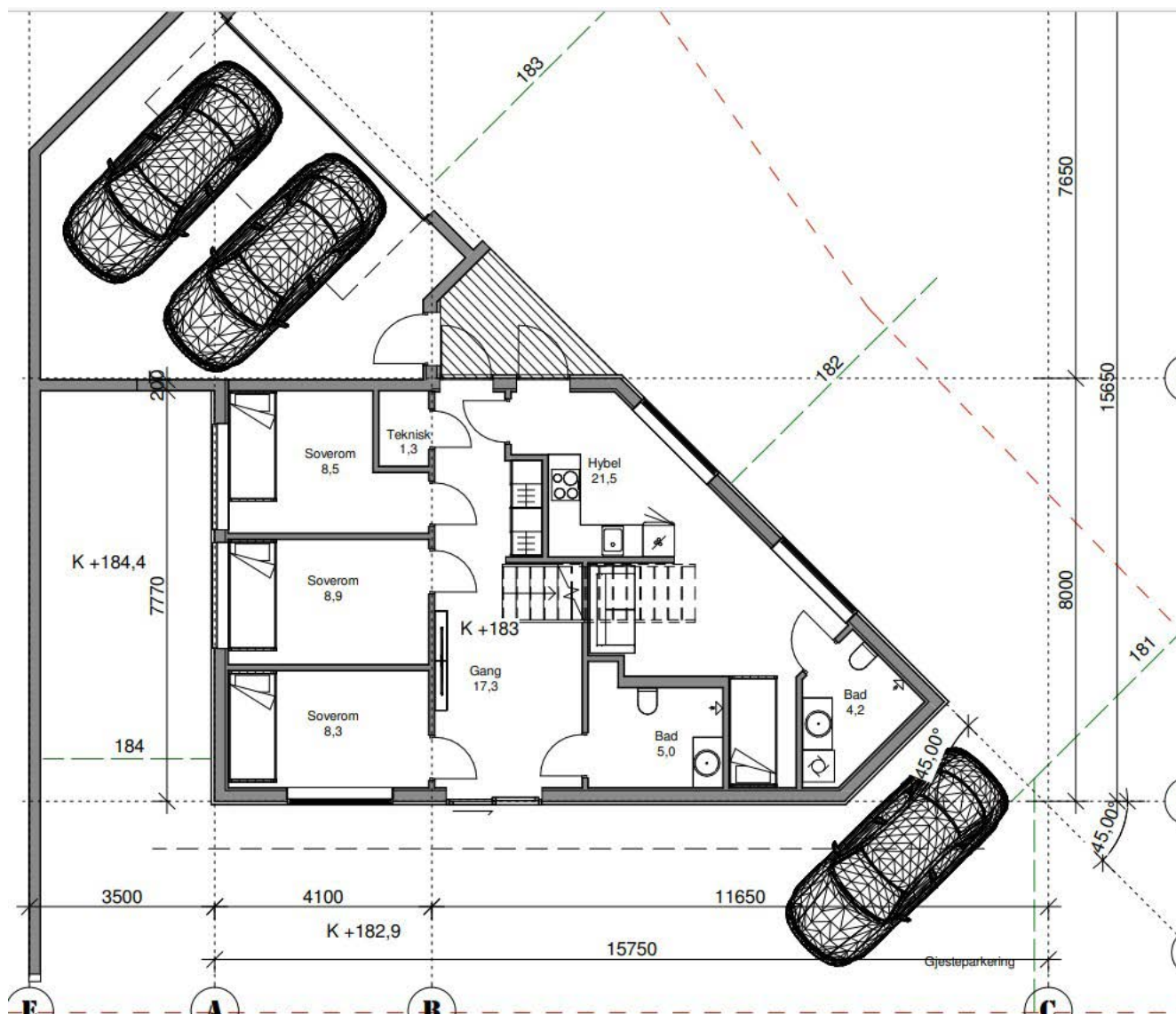




Fire soverom

Hovedsoverommet er i tilknytning bad og bod.





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Entré

Entreen er lysmalt med fliser på gulv og lun gulvvarme.



Soverom

Tre soverom av god størrelse samt et
garderobesrom/bod.

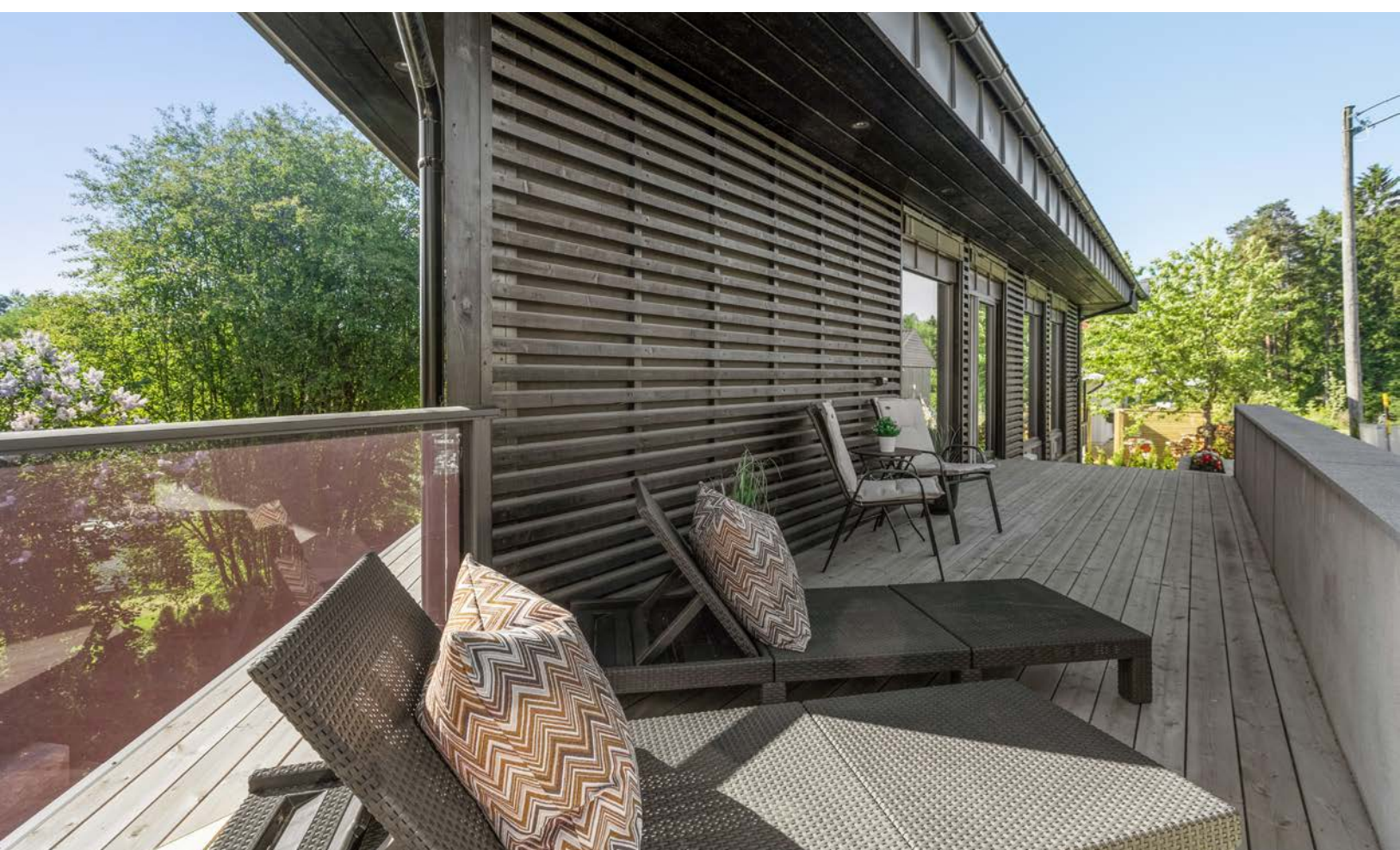




Bad

Pent flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.









HYBEL





Vedlegg

Nabolagsprofil

Kverndalsvegen 16B - Nabolaget Gjestadhagan/Kverndalen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kverndalen Linje 440, 446	5 min 0.3 km
Skogtun Linje R13	18 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	12 min

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 22 klasser	24 min 1.7 km
Hovin skole (1-7 kl.) 282 elever, 13 klasser	28 min 2 km
Døli skole (1-7 kl.) 406 elever, 20 klasser	6 min 2.6 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 14 klasser	18 min 1.4 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 15 klasser	6 min 2.6 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	17 min 1.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	7 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

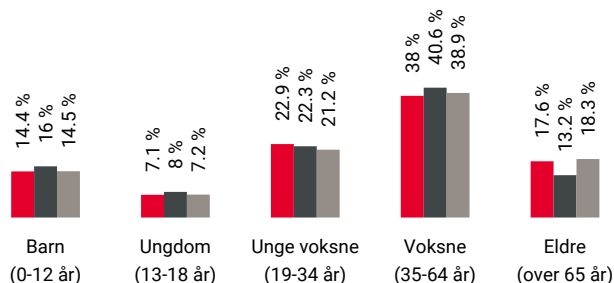
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	19 min 1.4 km
Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	23 min 1.6 km
Nordby barnehage (0-5 år) 66 barn	22 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Meierigården	17 min
Joker Jessheim Hageby PostNord, søndagsåpent	18 min 1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



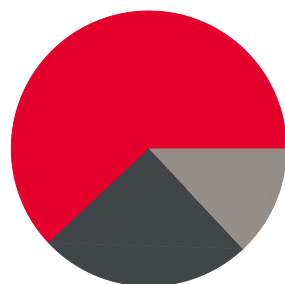
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Jessheim idrettspark	12 min	
	Fotball	0.9 km	
	Nordbytjernet sandvolleyballbane	15 min	
	Sandvolleyball	1.1 km	
	Fresh Fitness Jessheim	22 min	
	Fitnesspoint Sand Jessheim	22 min	

Boligmasse



62% enebolig
25% blokk
13% annet

«Eldre boligområde hvor naboene bryr seg på en positiv måte. Passer huset når du er bortreist etc.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Jessheim Storsenter

24 min



Apotek 1 Jessheim

22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
35% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



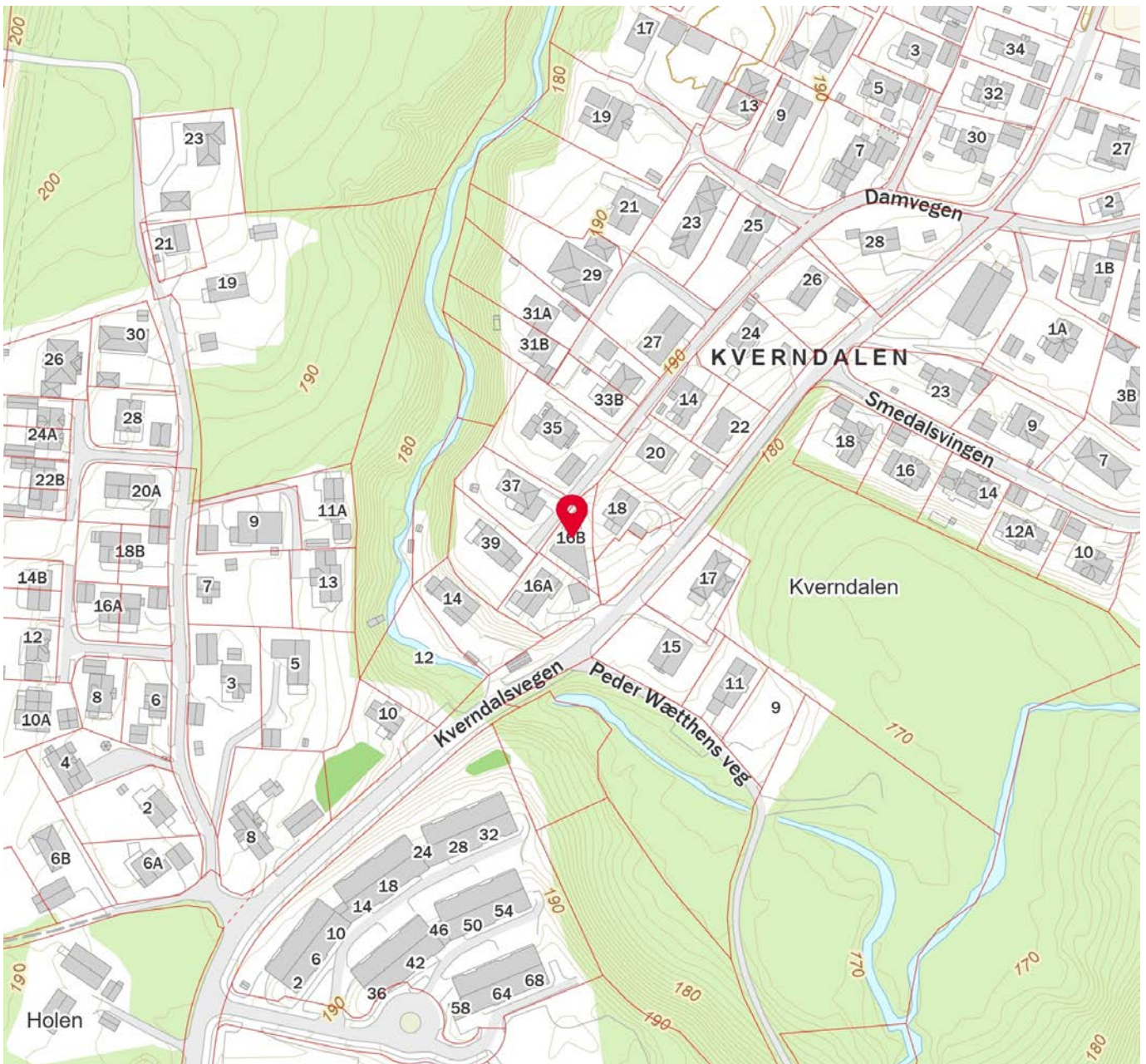
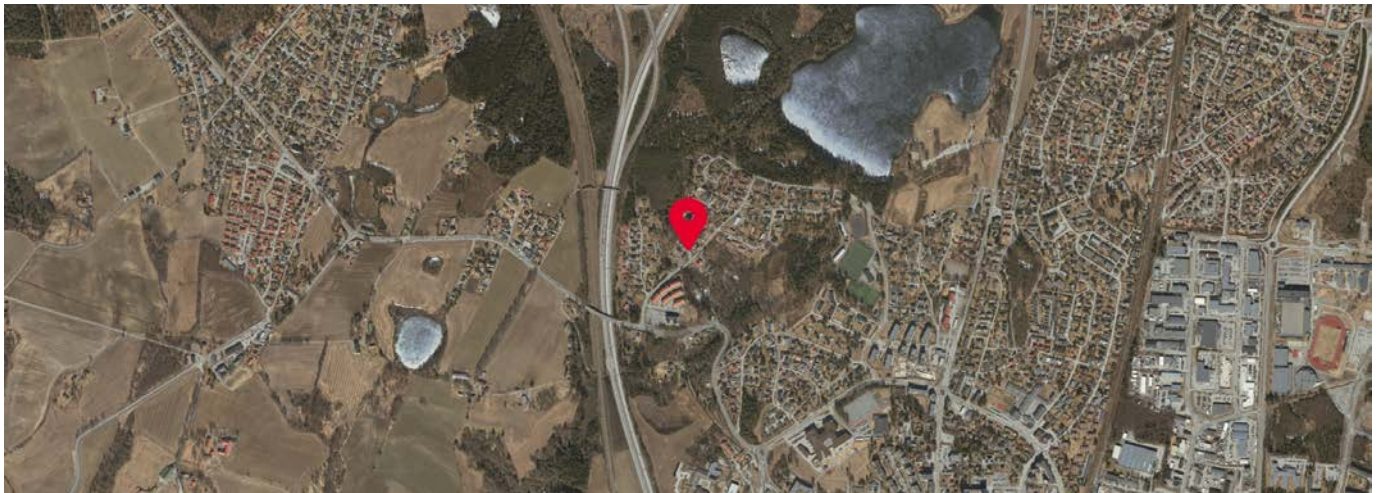
0%

44%

Gjestadhagan/Kverndalen
 Jessheim
 Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

📍 Kverndalsvegen 16B, 2067 JESSHEIM

📖 ULLENSAKER kommune

gnr. 174, bnr. 155

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 25.02.2025

Rapportdato: 04.04.2025

Oppdragsnr.: 13416-1525

Referansenummer: OP1995

Autorisert foretak: Rett-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell-Arne Hagen

Vår ref: Takstingeniør Kjell-Arne Hagen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Rett-Takst As

Rapportansvarlig

Kjell-Arne Hagen
Uavhengig Takstingeniør
hagen@retttakst.no
913 75 920



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktagninger, opplysninger fra rekvisitt og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Frittstående enebolig oppført i 2015 med integrert garasje. Bygget er med det ca. 10 år gammelt og i all hovedsak i opprinnelig stand. Bygget er opprinnelig oppført i normalt gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Forøvrig er boligen innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som gis inntrykk av. Foruten om normal bruksslitasje, ble ingen vesentlige feil eller avvik observert eller gjort kjent med for takstmann på befaringsdagen. Tilstandsgrader er vist under en detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Boligen har ellers en praktisk planløsning med normal god utnyttelse av bruksarealet. Boligen gir generelt et normalt godt helhetsinntrykk med tanke på alder og er å anse som et attraktivt salgsobjekt i dagens marked.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

YTERTAK:

Yttertaket er teknet med folie.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

Taket er kun besikket utvendig fra bakkeplan, grunnet manglende stige på befaringsdagen. Tg er gitt med tanke på alder.

Generelt:

Det anbefales takkontroll årlig etter snøsmelt.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av stål. Renner og nedløp fremstår i normalt god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Vedlikehold:

Det anbefales å rense takrenner vår og høst for å sikre god avrenning fra takrenner, og for å forhindre foretting i nedløpsrør.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger oppført som bindingsverk/treverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Utvendige flater av malt liggende trevirke og pusset fasadesystem. Fasadene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for andre tiltak enn utvendig overflatebehandling.

Overmaling bør normalt påregnes ca. hvert 5-10 år avhengig av type maling. Det kan være behov for enkelte mindre utskiftninger av panel over tid, grunnet alder.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon av trevirke. Dette er en lukket konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten inngrep i konstruksjonen.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svakhetspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon. Tg er gitt med tanke på alder.

Vinduer:

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass, ramme og karm i tre fra 2018.

Hovedsakelig listefrie vinduer foruten om vinduene i underetasjen som har hvitmaltelister/gerikter.

Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak foruten om på et vindu. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Dører:

Tidsmessige fabrikkmalte ytterdører med glassfelt og kodelås. Hvitmaltelister/gerikter rundt ytterdørene.

4 stk. listefrie skyvedørsefelt/terrassedører med isolerglass, karm og ramme i tre.

Garasjeport med elektrisk portåpner.

Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Balkonger og terrasser:

Terrasse med adkomst fra stuen på ca. 21m².

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord, rekkverk av mur og glass med aluminiums rammer. Det mangler rekkverk i enden av terrassen ved trappen.

Balkong med adkomst fra kjøkkenet og et soverom på ca. 15m².

Balkongen er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk i alu/stål med glassfelt.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 100cm.

Utvendige trapper:

2 stk. støpte trapper og en tretrapp av impregneret trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:

Fliser, parkett gulv og laminatgulv med hvitmaltelister i glatt utførelse.

Generelt normal tilstand på innvendige gulvflater med normal bruksslitasje med tanke på alder.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige vegg overflater med normal bruksslitasje.

Overflater fremstår alt i alt, med normal slitasje og normalt

Beskrivelse av eiendommen

vedlikeholdt. På bakgrunn av helhetsinntrykket, må det likevel påregnes hakk og småskader. Det må som oftest beregnes noe overflatebehandling etter et eventuelt kjøp.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:
Malte flater med listefrie hjørner mellom tak/vegg.

Påkostninger:
Downlights i flere rom.

Generelt normal tilstand på innvendige himlinger.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Støpt betongdekke antatt isolert i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Etasjeskille i trebjelkelag.
Målt høydeforskjell på ca. 10 mm gjennom hele rommet i stuen.

Radon:
Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Innvendige trapper:
Malt tretrapp mellom etasjene med tette opptrinn og lakkerte/oljede inntrinn.

Vedlikehold.
Trappen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje med tanke på alder.

Innvendige trapper:
Hvite innerdører i glatt utførelse med hvitmaltelister/gerikter i glatt utførelse. Brann og lyddør inn til hybelen fra hoveddelen (B30).

Vedlikehold:
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:
Baderom med fliser på gulv og vegger, servantinnredning med skuffeseksjon, helstøpt benkeplate med 2 servanter, flislågt dusjnise, badekar og innebygd/vegghengt toalett.
Det er to sluk i baderommet. Slukrenne ved vegg beliggende i dusjnisjen og et plastsluk beliggende under badekaret. Membran er ikke kontrollert siden denne ikke er synlig. Det ble registrert noe irr på slukrennen.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm. Høyden ble målt til ca. 35mm.
Våtrommet er ventilert med lufteventil på vegg tilknyttet balansert ventilasjon og luftespalte i forbindelse med døren.

Bad underetasje:
Baderom med fliser på gulv og vegger, finert servantinnredning med skuffeseksjon, nedsenket dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin med innredning og innebygd/vegghengt toalett.

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjen. Sluket er et plastsluk med synlig slukmansjett/membran.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm. Høyden ble målt til ca. 38mm.
Våtrommet er ventilert med lufteventil i tak tilknyttet balansert ventilasjon og luftespalte i forbindelse med døren.

Bad, hybel:
Baderom med fliser på gulv og vegger, servantinnredning med skuffeseksjon, dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og innebygd/vegghengt toalett.
Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjen. Sluket er et plastsluk med synlig slukmansjett/membran. Slukristen er ikke sentrert i forhold til sluket.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høyden ble målt til ca. 22mm.
Våtrommet er ventilert med lufteventil i tak tilknyttet balansert ventilasjon og luftespalte i forbindelse med døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje:
Kjøkkeninnredning med fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, ett-greps blandebatteri og planlimt kum.
Integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin, kaffemaksin, vinskap og kjølfrys x 2.
Lys under overskap.
Ventilator over koketopp.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.
Det skal iht. forskrifter være installert watherguard eller tilsvarende under kjøkkenbenken og komfyrvakt.

Hybel:
Kjøkkeninnredning med hvite fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, ett-greps blandebatteri og nedfelt rustfri stålkum.
Integrert koketopp, komfyr og kjølfrys.
Lys under overskap.
Ventilator over koketopp.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.
Det skal iht. forskrifter være installert watherguard eller tilsvarende under kjøkkenbenken og komfyrvakt på undersiden av ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:
Adkomst til bod under trappen via luke i vegg bak vaskemaskin.
Rør i rør system med vannfordeler skap plassert på vegg under trappen.
Stoppekran plassert under trappen.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør:

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon, aggregatet er plassert på vegg i bod. Hybelen er utstyrt med eget ventilasjonsanlegg (balansert ventilasjon), aggregatet er i forbindelse med kjøkkenventilatoren. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning er den eneste ventilasjonstypen som både har en ventilasjonsvifte som fjerner fuktig og forurenset luft og en vifte som tilfører ny ren og frisk luft. Ytre forhold som vind, temperatur, boligens tetthet og andre forhold overstyres. Ren luft sikres ved å fjerne partikkel- og pollenforurensning ved hjelp av effektive filtre. Ventilasjonsløsningen motvirker at radon suges inn i boligen og reduserer problemer knyttet til avgasser fra usunne materialer. Varmen i den brukte inneluften gjenvinnes før den trekkes ut av boligen. Ingen trekk, økt bokomfort, reduserte energikostnader og trygghet for at luften som fordeles til rommene alltid er ren og frisk gjør balansert ventilasjon til en selvsagt installering i en ny bolig.

Varmtvannstank:

OSO varmtvannsbereder på 194L fra 2019, plassert under trappen.
OSO varmtvannsbereder på 110L fra 2019, plassert under trappen.

Varmer:

Elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme i underetasjen og i baderommet i 2. etasje.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert på vegg i boden og er utstyrt med automatsikringer.
Det er kursfortegnelse i skapet og det foreligger samsvarserklæring fra byggeår.
Hybelen er utstyrt med eget sikringsskap med automatsikringer. Det anbefales jevnlig å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person.
Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Antatt fundamentert til fast grunn.

Drenering:

Drenssystem er fra byggeår. Grunnmurplast er observert.
Dreneringen antas å være i henhold til regler og forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygget. Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drenerør. Levetiden til drenssystem er avhengig av utførelse og grunnforhold.

Grunnmur og fundamenter:

Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.
Det ble ikke registrert sprekker, riss eller andre tegn til setningsskader som ansees å ha noen konstruksjonsmessig betydning.

Utvendig murpuss har enkelte riss/sprekker.

Forstøtningsmur:

Forstøtningsmur av granittstein.
Rekkverkshøyde på ca. 96cm.
Liggende rekkverk med liggende mellomrom på ca. 10cm.

Terrengforhold:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

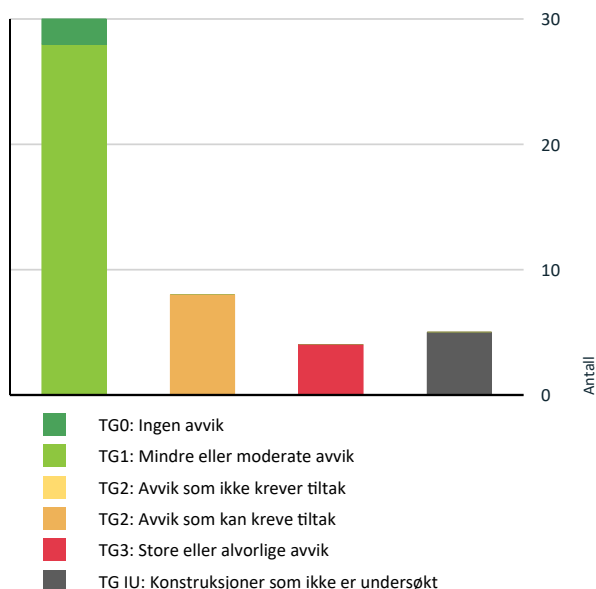
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

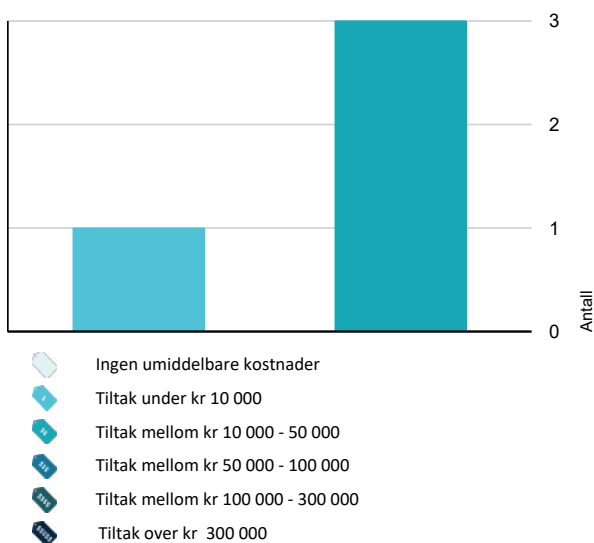
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur - 2 [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad, hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad, hybel > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2015

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

YTERTAK:

Yttertak er tekket med folie.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

Taket er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan, grunnet manglende stige på befaringsdagen. Tg er gitt med tanke på alder.

Generelt:

Det anbefales takkontroll årlig etter snøsmelt.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål. Renner og nedløp fremstår i normalt god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Vedlikehold:

Det anbefales å rense takrenner vår og høst for å sikre god avrenning fra takrenner, og for å forhindre foretting i nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Enkelte nedløp mangler utkast/bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk/treverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Utvendige flater av malt liggende trevirke og pusset fasadesystem. Fasadene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for andre tiltak enn utvendig overflatebehandling.

Overmaling bør normalt påregnes ca. hvert 5-10 år avhengig av type maling. Det kan være behov for enkelte mindre utskiftninger av panel over tid, grunnet alder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon av trevirke. Dette er en lukket konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten inngrep i konstruksjonen.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svakhetspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon. Tg er gitt med tanke på alder.

Vinduer

Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass, ramme og karmen i tre fra 2018. Hovedsakelig listefrie vinduer foruten om vinduene i underetasjen som har hvitmaltelister/gerikter.

Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak foruten om på et vindu. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det innerste vinduet i hybelen kan ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører

Tidsmessige fabrikkmalte ytterdører med glassfelt og kodelås. Hvitmaltelister/gerikter rundt ytterdørene.

4 stk. listefrie skyvedørsfelt/terrassedører med isolerglass, karm og ramme i tre.

Garasjeport med elektrisk portåpner.

Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med adkomst fra stuen på ca. 21m².

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord, rekkverk av mur og glass med aluminiums rammer. Det mangler rekkverk i enden av terrassen ved trappen.

Balkong med adkomst fra kjøkkenet og et soverom på ca. 15m². Balkongen er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk i alu/stål med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 100cm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Utvendige trapper

2 stk. støpte trapper og en tretrapp av impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tretrappen mangler rekkverk og deler av støttemuren ved trappen mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

! TG 1 Overflater

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:

Fliser, parkett gulv og laminatgulv med hvitmalt gulvlister i glatt utførelse.

Generelt normal tilstand på innvendige gulvflater med normal bruksslitasje med tanke på alder.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige vegg overflater med normal bruksslitasje.

Overflater fremstår alt i alt, med normal slitasje og normalt vedlikeholdt. På bakgrunn av helhetsinntrykket, må det likevel påregnes hakk og småskader. Det må som oftest beregnes noe overflatebehandling etter et eventuelt kjøp.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:

Malte flater med listefrie hjørner mellom tak/vegg.

Påkostninger:

Downlights i flere rom.

Generelt normal tilstand på innvendige himlinger.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke isolert i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Etasjeskille i trebjelkelag.

Målt høydeforskjell på ca. 10 mm gjennom hele rommet i stuen.

! TG 2 Radon

Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene med tette opptrinn og lakkerte/oljede inntrinn.

Vedlikehold.

Trappen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

Det mangler rekkverk nederst i trappen.
Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15.
Det ble registrert noe knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TO 1 Innvendige dører

Hvite innerdører i glatt utførelse med hvitmaltelister/gerikter i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Manglende dokumentasjon på badet. Alle bygningsdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fult ut. For en membran utgjør dette at den blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/ sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Iht. Byggforskriften detaljblad 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekkeformasjoner i fliser eller fuger på befaringsdagen

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater med 9 downlights.

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekkeformasjoner i fliser eller fuger på befaringsdagen.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm. Høyden ble målt til ca. 35mm.

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to sluk i baderommet. Slukrenne beliggende i dusjnisen og et plastsluk beliggende under badekaret. Membran er ikke kontrollert siden denne ikke er synlig. Det ble registrert noe irr på slukrennen.



Plastsluk under badekaret.



Slukrenne i dusjnisen.

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med skuffeseksjon, helstøpt benkeplate med 2 servanter, 2 stk. ett-greps blandebatterier, speil og speil lys.
Flislagt dusjnise.
Badekar.
Innebygd/vegghengt toalett (Tece).

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Våtrommet er ventilert med lufteventil på vegg tilknyttet balansert ventilasjon og luftespalte i forbindelse med døren.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt enkle fuktsøk av overflater på utsatte steder. Det ble ikke gjort observasjoner som tilsier at det skal være problemer med fukt. Det ble ikke målt RF (relativ fuktighet) inne i veggkonstruksjonen da eier ikke aksepterer dette.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Manglende dokumentasjon på badet. Alle bygningsdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For en membran utgjør dette at den blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/ sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Iht. Byggforsk detaljblad 700.300, er normal levetid for badet 15-25år.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater med 4 downlights.

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm. Høyden ble målt til ca. 38mm.

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjen. Sluket er et plastsluk med synlig slukmansjett/membran.



Plastsluk i gulv.

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Finert servantinnredning med skuffeseksjon, ovenpå liggende servant med ett-greps blandebatteri, speil og speil lys.
Nedsenket dusjhjørne med glassdører.
Innebygd/vegghengt toalett (Tece).
Opplegg for vaskemaskin med innredning.

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Våtrommet er ventilert med lufteventil i tak tilknyttet balansert ventilasjon og luftespalte i forbindelse med døren.

UNDERETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt enkle fuktsøk av overflater på utsatte steder. Det ble ikke gjort observasjoner som tilsier at det skal være problemer med fukt. Det ble ikke målt RF (relativ fuktighet) inne i veggkonstruksjonen da eier ikke aksepterer dette.

UNDERETASJE > BAD, HYBEL

Generell

Manglende dokumentasjon på badet. Alle bygningsdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For en membran utgjør dette at den blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/ sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Iht. Byggforsk detaljblad 700.300, er normal levetid for badet 15-25år.

UNDERETASJE > BAD, HYBEL

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Hvite keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater med listefrie hjørner mellom tak/vegg.

UNDERETASJE > BAD, HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høyden be målt til ca. 22mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

I praksis har dette liten betydning, da området ikke utsettes for vann ved vanlig bruk. Dette vil kun ha betydning ved en eventuell ukontrollert vannutstrømming på badet.

UNDERETASJE > BAD, HYBEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjen. Sluket er et plastsluk med synlig slukmansjett/membran. Slukristen er ikke sentrert i forhold til sluket.



Plastsluk i gulv.

UNDERETASJE > BAD, HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med skuffeseksjon, ett-greps blandebatteri, overskap med speilfronter og speil lys.
Dusjhjørne med glassdører.
Innebygd/vegghengt toalett (Tece).
Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD, HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet er ventilt med lufteventil i tak tilknyttet balansert ventilasjon og luftespalte i forbindelse med døren.

UNDERETASJE > BAD, HYBEL

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt enkle fuktsøk av overflater på utsatte steder. Det ble ikke gjort observasjoner som tilsier at det skal være problemer med fukt. Det ble ikke målt RF (relativ fuktighet) inne i veggkonstruksjonen da eier ikke aksepterer dette.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, ett-greps blandebatteri og planlimt kum.
Integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin, kaffemaksin, vinskap og kjølfrys x 2.
Lys under overskap.
Ventilator over koketopp.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det skal iht. forskrifter være installert watherguard eller tilsvarende under kjøkkenbenken og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet er ventilt med integrert avtrekksvifte (ventilator) på koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN, HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med hvite fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, ett-greps blandeblender og nedfelt rustfritt stålkum. Integrert koketopp, komfyr og kjølfrys. Lys under overskap. Ventilator over koketopp.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det skal iht. forskrifter være installert watherguard eller tilsvarende under kjøkkenbenken og komfyrvakt på undersiden av ventilatoren.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN, HYBEL

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Adkomst til bod under trappen via luke i vegg bak vaskemaskin. Rør i rør system med vannfordeler skap plassert på vegg under trappen. Stoppekran plassert under trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørstammer bør være klamret fast i et sprutsikkert skap med etablert drenering/avrenning fra bunnkar til rom med sluk så det ikke skader tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Synlige rør under kjøkkenbenken.



Vannfordelerskap.



Stoppekran.

1 TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, aggregatet er plassert på vegg i bod. Hybelen er utstyrt med eget ventilasjonsanlegg (balansert ventilasjon), aggregatet er i forbindelse med kjøkkenventilatoren.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning er den eneste ventilasjonstypen som både har en ventilasjonsvifte som fjerner fuktig og forurenset luft og en vifte som tilfører ny ren og frisk luft. Ytre forhold som vind, temperatur, boligens tetthet og andre forhold overstyrer. Ren luft sikres ved å fjerne partikkel- og pollenforurensning ved hjelp av effektive filtre. Ventilasjonsløsningen motvirker at radon suges inn i boligen og reduserer problemer knyttet til avgasser fra usunne materialer. Varmen i den brukte inneluften gjenvinnes før den trekkes ut av boligen. Ingen trekk, økt komfort, reduserte energikostnader og trygghet for at luften som fordeles til rommene alltid er ren og frisk gjør balansert ventilasjon til en selvsagt installering i en ny bolig.

1 TG 1 Varmtvannstank

OSO varmtvannsbereider på 194L fra 2019, plassert under trappen. OSO varmtvannsbereider på 110L fra 2019, plassert under trappen.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder på 110L.



Varmtvannsbereder på 194L.

TO IJ Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme i underetasjen og i baderommet i 2. etasje.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TO I 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 bygningssakkyndig 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.

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert på vegg i boden og er utstyrt med automatsikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet og det foreligger samsvarserklæring fra byggeår.

Hybelen er utstyrt med eget sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person. Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.



Sikringsskapet til hybelen er utstyrt med automatsikringer.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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 ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Antatt fundamentert til fast grunn.

TG 1 Drenering

Drenssystem er fra byggeår. Grunnmurplast er observert. Dreneringen antas å være i henhold til regler og forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygget. Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drensrør. Levetiden til drenssystem er avhengig av utførelse og grunnforhold.



Synlig grunnmurplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Det ble ikke registrert sprekker, riss eller andre tegn til setningsskader som ansees å ha noen konstruksjonsmessig betydning. Utvendig murpuss har enkelte riss/sprekker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av granittstein.

Rekkverkshøyde på ca. 96cm.

Liggende rekkverk med liggende mellomrom på ca. 10cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmur av granittstein på baksiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	101			101	
Underetasje	80	40		120	
SUM	181	40			
SUM BRA	221				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom		
Underetasje	Bad, Trapperom, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Stue/kjøkken, hybel, Bad, hybel		

Kommentar

Arealene er hentet fra arkitekt tegningene og er ikke målt opp på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Arealene er hentet fra arkitekt tegningene og er ikke målt opp på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	177	44

Kommentar

Enebolig

Arealene er hentet fra arkitekt tegningene og er ikke målt opp på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Kjell-Arne Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3033 ULLENSAKER	174	155		0	487 m ²	Iht. eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Kverndalsvegen 16 B, 2067 JESSHEIM

Hjemmelshaver

Høie Utvikling AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Kverndalen ca. 1,5 km. fra Jessheim sentrum. Barnevennlig område nær marka. Flotte tur- og rekreasjonsområder rundt Nordbytjernet som for øvrig også er en meget populær badeplass. Alle skoletrinn, inkl. videregående skole, innenfor kort avstand. Kort avstand også til sentrum med alle bymessige fasiliteter, deriblant kino/kulturhus, rikt utvalg av butikker, restauranter, kafèer, treningssentre m.m. Offentlig kommunikasjon i nærheten som buss og tog fra Jessheim.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 432m².

Tomten er opparbeidet med singlet gårdsplass, plenarealer, prydbusker og annen beplantning.

Parkering:

Egen garasje og på egen eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 450 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Bygningsforsikringen kan variere fra de forskjellige forsikringsselskapene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	
2	04.04.2025	
3	04.04.2025	
4	04.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OP1995>

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 Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250023	

Selger 1 navn
Stig Arman Borge

Gateadresse	
Kverndalsvegen 16B	

Poststed	Postnr
JESSHEIM	2067

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1205250023

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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

Beskrivelse

Sti rettigheter for naboer

Document reference: 1205250023

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

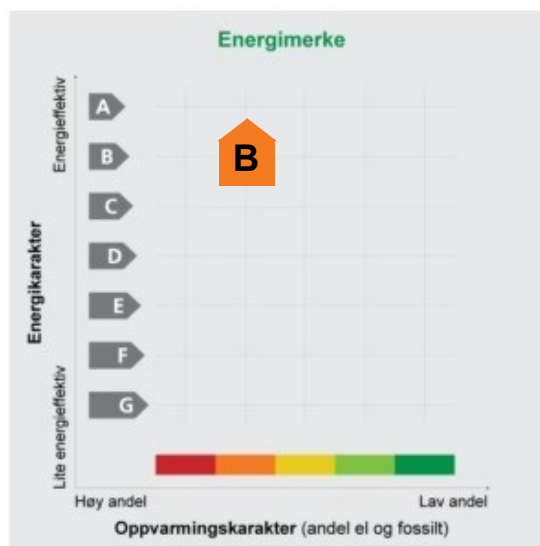
Document reference: 1205250023

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Arman Borge	cdcc5aa14b09043bc80f5f4 7505dd325123fe379	19.04.2025 09:24:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250023

- 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>

Adresse	Kverndalsvegen 16B
Postnr	2067
Sted	JESSHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	174
Bnr.	155
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300650475
Bolignr.	H0101
Merkenr.	dc928d88-afa6-4f44-be73-939b8e42fe5b
Dato.	27.03.2023



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

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

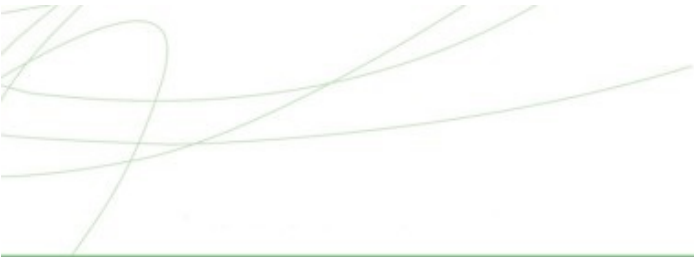
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

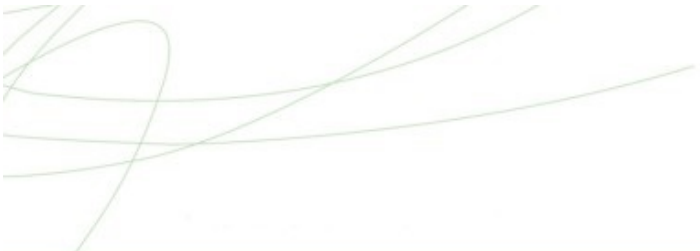
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Slå el.apparater helt av**

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

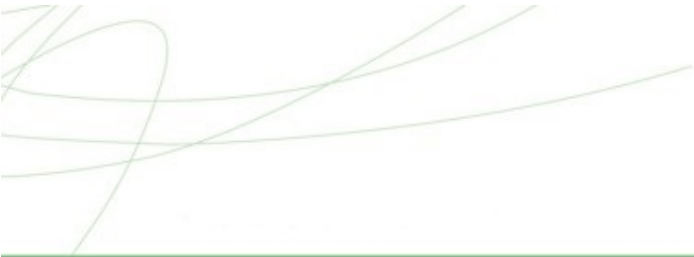
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår: 2019
Bygningsmateriale: Tre
BRA: Tre
Ant. etg. med oppv. BRA: 220
Detaljert vegger: 2
Detaljert vindu: Nei
Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ventilasjon: Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kverndalsvegen 16B
Postnr/Sted: 2067 JESSHEIM
Bolignr: H0101
Dato: 27.03.2023 16:19:40
Energimerkenr: dc928d88-afa6-4f44-be73-939b8e42fe5b

Gårdsnr: 174
Bruksnr: 155
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300650475

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

 ULLENSAKER KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		Arkiv-saksnr: 25/1137 - 3		
Ansvarlig søker: Jessheim Arkitekter As Elektrovegen 4 2069 JESSHEIM		Tiltakshaver: S A B -Bygg As PB. 139 2051 JESSHEIM		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Kverndalsvegen 16B		Gårdsnr. 174	Bruksnr. 155	Festenr.
Seksjonsnr. 				
Tiltakets/byggets art Nybygg - Enebolig og garasje				
Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse (førstegangsvedtak) 21.08.2017				
Dato for søknad om ferdigattest:		31.01.2025		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven §20-1).				
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er opplyst at det er foretatt endringer/justeringer som ikke er søknadspliktige i henhold til tillatelsen. Tegningene vedlagt søknaden om ferdigattest legges til grunn. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og eventuelle merknader/kommentarer i tillatelsen.				
Sted Ullensaker rådhus	Dato 10.02.2025	Underskrift Dan Nicolas Nordal rådgiver Anne Charlotte Ruud avdelingsleder <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		



Øvre Romerike Eiendomsmegling AS

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

Saksnr.:

Deres ref.:

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
30.05.2023.

**FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV
EIENDOMMEN GNR: 174 BNR: 155 SNR:**

Forespørsel datert: 26.05.2023.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 487,3 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 matrikkelbrev for mer informasjon.

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

PLANSTATUS:

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

Endringer:.

☒ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:.

Grenser inntil reguleringsplan for:

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 støysonkartene 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 støysoner. I gul støysoner kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

- | | |
|---|---|
| ☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp. | ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| ☐ Tilknyttet off. vann, men har septik. | ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| ☐ Vannmåler er installert. | ☒ Vannmåler er ikke installert. |
| ☒ Damvegen driftes av kommunen. | ☐ Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2023 er kr. 19656,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 9828,-.

«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 2014.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt..

- | | |
|--|--|
| ☐ Har ferdigattest. | ☒ Har ikke ferdigattest. |
| ☒ Har midlertidig bruksattest. | ☐ Har ikke midlertidig bruksattest. |

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

ANDRE MERKNADER

Vedrørende gangvei/sti på eiendommen se vedlagte kartutsnitt datert 04.04.2002, erklæring datert 08.05.2002.

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rullering se kommunens nettsider [Rullering av Byplan Jessheim 2050 \(ullensaker.kommune.no\)](http://ullensaker.kommune.no)

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:	☐	Reguleringsplan.
	☐	Reguleringsbestemmelser.
	☐	Bebyggelsesplan.
	☐	Kommunedelplan.
	☒	Kommuneplanbestemmelser.
	☒	Matrikkelbrev.
	☐	Ferdigattest.
	☒	Midlertidig bruksattest.
	☒	Eiendomskart.
	☒	VA-kart.
	☐	Støykart.



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

3033 - ULLENSAKER

Utskriftsdato/klokkeslett: 30.05.2023 kl. 10:53

Gårdsnummer:

174

Produsert av: Nina E Skoglund

Bruksnummer:

155

Attestert av: Ullensaker kommune



Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	31.05.2002
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei
Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 174 / 155	
487,3 m2	

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 174 / 155	487,3 m2	

Tinglyste eierforhold			
Rolle	Status		
Hjemmelshaver	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet
	921542003	HØIE UTVIKLING AS	Adresse
			c/o Gardermoen Økonomi AS
			Industrivegen 4
			2069 JESSHEIM
			Andel
			1 / 1

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6670214	619575		487,3 m2	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 174/155		
		Omnummerert fra:	0235 - 174/155		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0235 - 174/106 0235 - 174/155		Arealendring -487 487
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	07.09.2016 16/900 48/16	Tinglyst Rolle Avgiver Mottaker Berørt Berørt Berørt Berørt	29.10.2016 Matrikkelenhet 0235 - 174/26 0235 - 174/479 0235 - 174/40 0235 - 174/93 0235 - 174/106 0235 - 174/155	gjoann 04.10.2016 Arealendring -463,8 463,8 0 0 0 0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	07.09.2016 16/900 48/16	Rolle Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0235 - 174/13 0235 - 174/26 0235 - 174/40 0235 - 174/93 0235 - 174/106 0235 - 174/155	gjoann 04.10.2016 Arealendring 0 0 0 0 0 0	

20.05.2023 10:53

Matrikkelbrev for 3033 - 174 / 155

Side 3 av 7

Adresser					Atkomstpunkt	
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	Kretser
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Kverndalsvegen	6900	16B			
				EUREF89 UTM Sone 32	619575	Grunnkrets Stemmekrets: 0209 Kverndalen Kirkesokn: 02070701 Hovin Postnr.område: 2067 JESSHEIM Tettsted: 659 Jessheim
				6670214		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten					Datoer	
Bygningsnr:	300 650 475	Bebygd areal:	146	Ant. boliger:	1	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	183	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettningstillatelse: 24.10.2017
	Nord: 6670213 Øst: 619575	Bruksareal totalt:	183		vannverk	Tatt i bruk:
Bygningsendningskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse: 23.03.2020
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	kloakk	Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0		Nei	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:	Elektrisk					

Etasjer		BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	101	0	101	0	0	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0	0	0
Bruksenheter		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	
Adresse	6900 Kverndalsvegen 16 B	H0101		Bolig		184		7	
Kontaktpersoner		Bruksenhetstype		Bruksenhet		Kjøkkentilgang		Bad	
Rolle	Føds.dato/org.nr Navn	S A B BYGG AS		Adresse		Kjøkken		2	
Tiltakshaver	986387358	PB. 139		PB. 139		2		2	
		2051 JESSHEIM		2051 JESSHEIM		174/155		Matrikkelenhet	



Overblikskart for 174 / 155

30.05.2023 10:53

Matrikelbrev for 3033 - 174 / 155

Side 5 av 7

ERKLÆRING

Undertegnede eier og hjemmelshaver til eiendommene

Gnr./bnr:

174/106 og 174/155 ,

gir herved rett til allmenn bruk av regulert gangveg på 2m bredde
i grensa mot 174/26, som vist på kart.

Dette tinglyses som heftelse på eiendommene

Gnr./bnr:

174/106 og 174/155 , i Ullensaker kommune.

Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke
fra bygningssjefen i Ullensaker kommune.

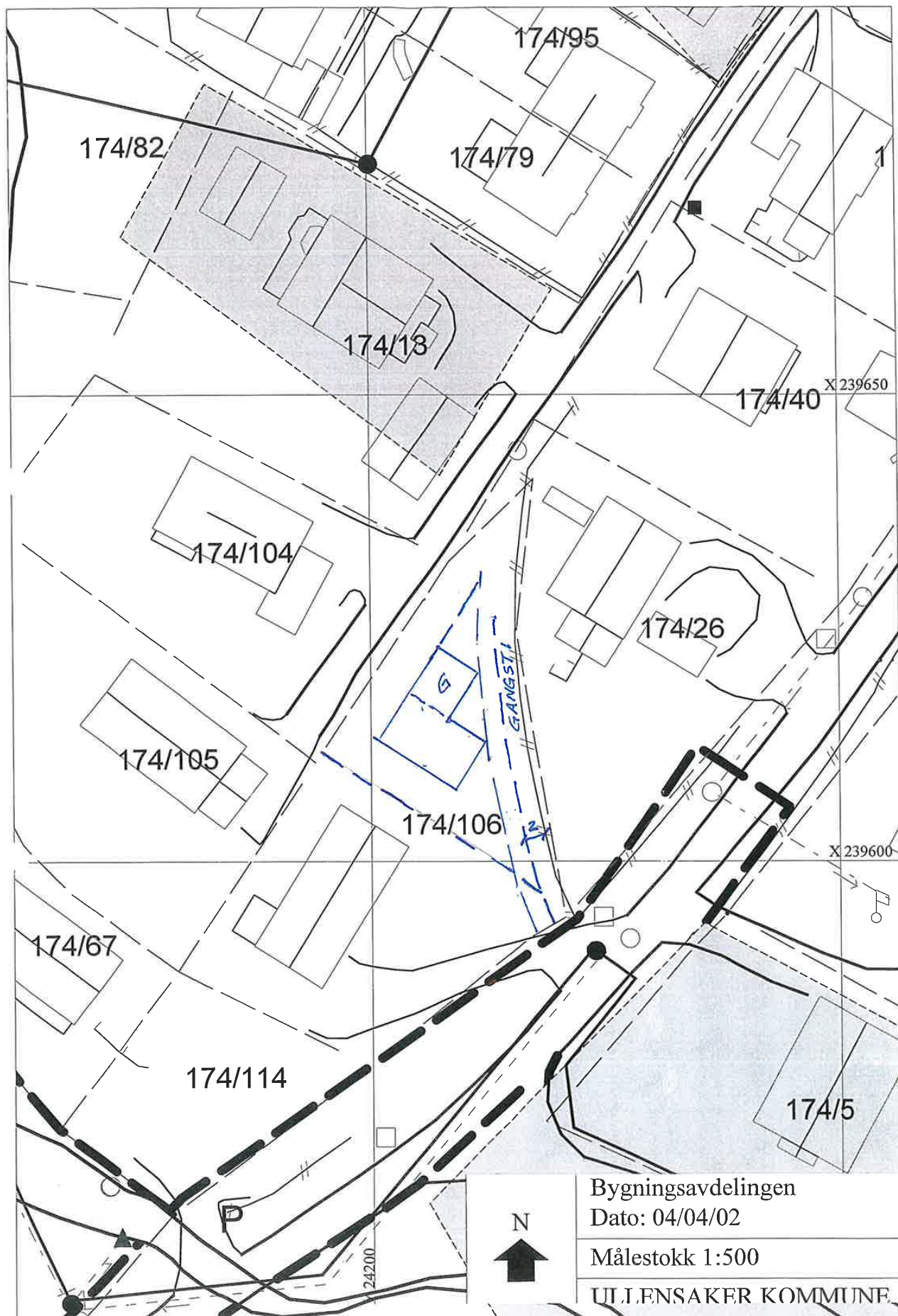
Dato 10/5-02 Sted Underskrift

Fersheim

174/106

Bjørn Grønlien

Bjørn Grønlien





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kverndalsvegen 16B
2067 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lise Blomberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 922 04 164
E-post: lise.blomberg@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre