

aktiv.



Skinnerudvegen 19, 2040 KLØFTA

**KLØFTA - Familievennlig enebolig
med attraktiv beliggenhet -
Barnevennlig - Gangavstand til alt
- Stort potensiale**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 140,-
Total ink omk.: Kr 6 141 140,-
Selger: Ylva Mariann Dammen
Røsand

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 274/307 kvm
Tomtstr.: 799 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 15, bnr. 86
Oppdragsnr.: 1205260045

KLØFTA - Familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet - Barnevennlig

Velkommen til Skinnerudvegen 19, en familievennlig enebolig med en barnevennlig og attraktiv beliggenhet.

Eiendommen har en god planløsning og har stort potensiale:

- Kjeller: Gang, toalettrom og boder/uinnredet.
- 1. Etasje: Entré, trapperom, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom 2 soverom og walk-in-closet
- Loft: Loftstue, gang og disponibelt rom.
- Terrasse, vinterhage og utvendig bod.

Eiendommen ligger innerst i blindvei uten gjennomgangstrafikk, så her kan barna leke fritt. I tillegg er det trygg gangavstand til skoler, barnehager og Kløfta sentrum med butikker, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	80
Nabolagsprofil	108
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 274 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA - b: 26 kvm

BRA totalt: 307 kvm

TBA: 35 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 106 kvm Gang, toalettrom, 2 boder og 3 annet

1. etasje

BRA-i: 122 kvm Entré, stue, spisestue, kjøkken, trapperom, bad, toalettrom, ganger, 2 soverom og walk-in-closet

BRA-b: 26 kvm Innglasset balkong

99. etasje

BRA-i: 46 kvm Loftstue, gang og annet

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm Bod**Ikke målbare arealer**

Boligens GUA på loft er 58 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,16 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,33 og 2,43 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,20 og 2,30 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

799 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som er relativt flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Delvis snødekket på befaringsdagen.

Beliggenhet

Skinnerudvegen 19 ligger i et rolig og etablert boligstrøk i Ullensaker kommune, med nærhet til både marka og sentrum. Boligen har gangavstand til Kløfta sentrum, hvor du finner et godt utvalg av dagligvarebutikker som Rema 1000 og Meny Romerikssenteret, begge innen 12 minutters gange.

For familier med barn er området ideelt, med flere skoler i nærheten. Åreppen skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse, ligger kun 8 minutters gange unna, mens Vesong ungdomsskole er 18 minutter unna. Jessheim videregående skole er også lett tilgjengelig, med en kjøretur på 11 minutter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Skinnerudvegen holdeplass bare 4 minutters gange fra boligen, hvor du kan ta busslinjene 425 og 436. Kløfta stasjon, som ligger 13 minutters gange unna, tilbyr togforbindelser med linjene R13 og R13x.

Området er også godt tilrettelagt for barnefamilier med flere barnehager i nærheten, som Alvheim Barnehage og Olstadmoen barnehage, begge innen 7 minutters gange. For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, ligger Kløfta Idretts- og aktivitetspark kun 16 minutters gange unna, med fasiliteter for ballspill, fotball, sandhåndball og mer.

Nabolaget er kjent for sitt trygge og barnevennlige miljø, med sosiale og omtenkssomme naboer, noe som gir et trivelig sted for barn å vokse opp. Det er også lett gateparkering og et lavt støynivå, som bidrar til en behagelig og avslappet atmosfære.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Alvheim Barnhage - 5 min gange

Olstadmoen barnehage - 7 min gange

Skoler

Åreppen skole (1-7 kl.) - 8 min gange

Bakke skole (1-7 kl.) - 19 min gange

Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) - 18 min gange

Sport og trening

Åreppen skole - 8 min gange

Aktivitetshall, ballspill 0.7 km

Kløfta Idretts- og aktivitetspark - 16 min gange

Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo... 1.4 km

Nemus Fysio - 11 min gange

Sportica Kløfta - 13 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Ola Kjeldsberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er opprinnelig fra 1957, med et tilbygg fra 1981, og har blitt modernisert i senere tid.

Grunnmuren på den opprinnelige delen av bygget er utført i betong, mens tilbygget har en grunnmur av lettklinkerblokker.

Dreneringen rundt deler av huset ble fornyet i 1986.

Ytterveggene består av isolert bindingsverk, som var en vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet, med stående utvendig trekledning.

Bygningen har et mønet skråtak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein.

Takrenner, nedløp og utvendige beslag er utført i metall, mens vindskier og toppbord er

i treverk.

Etasjeskillet mot grunn består av et betongdekke på den eldre delen og et trebjelkelag på den nye delen. Øvrige etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner.

Vinduene i boligen er av varierende alder og utførelse, inkludert trevinduer med to-lags isolerglass fra 2012, tre-lags isolerglass fra 1983 og 2002, samt eldre vinduer med enkle glass og varevindu i kjelleren. Ytterdøren og balkongdøren er i treverk med to-lags energiglass.

Eiendommen har en utestue, som er en innbygd terrasse med utgang fra stuen, oppført i trekonstruksjoner med transparente takplater og skyvbare vinduer og dør. Fra utestuen er det utgang til en terrasse i impregnerte trekonstruksjoner med trapp ned til terrenget. Det er også en utvendig trapp i trekonstruksjon.

Eiendommen inkluderer en frittstående bod oppført på en enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Boden har utvendig malt trepanel og et mønet saltak teknet med papp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: • Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er avvik:

Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er avvik:

Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Bedre lufting av takkonstruksjon anbefales etablert. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Det er registrert enkelte fukskjolder i konstruksjon/undertak, ved fuktmålinger var dette tørt

på befaringsdagen.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Det er avvik:

Vinduer som er eldre enn ca. 1995 gis normalt TG2 på grunn av alder, uavhengig av om det er registrert konkrete skader. Eldre vinduer har generelt lavere isoleringsevne og kortere restlevetid sammenlignet med nyere vinduer, men kan fortsatt fungere tilfredsstillende etter dagens bruk.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert skjevheter. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold, dette må påregnes. Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert skjevheter.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er avvik:

alder

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Rekkverkshøyde 92 cm. åpning opptrinn 15cm

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet. Rommet har forventet levetid nært forestående. Påkjenninger i form av vannsprut/dusjing direkte på vegg anbefales ikke.

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket

- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekk.

- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Det er avvik:

Det er slitasje på overflater. Rommet har forventet brukstid oppnådd.

- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg

Avvik: • Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert. Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: • Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: • Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1985.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Falt ut noe fuger mellom fliser på bad.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Husker ikke, Egil Knudsen AS, Norbeck Rør

Beskrivelse: Renovering av bad, montert lys og stikk i innredning på bad, byttet baderoms innredning og dusjkabinett.

2. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Ny membran i forbindelse med renovasjon av bad.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje rundt pipe i stue 2. etg.

4. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Utført av bekjent som er taktekker

Beskrivelse: Byttet pipehatt.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Utført av bekjent som er taktekker, utført av bekjent som er snekker
Beskrivelse: Byttet tak, byttet en del vinduer i 1 etg. samt satt inn større vindu på soverom i 2 etg., byttet terrasse dør.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Skader på vinduer i kjeller.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Utført av bekjent som er taktekker og bekjent som er snekker
Beskrivelse: Byttet tak + satt inn vindu og dør i hagestue.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Terrasse ved inngangsdør er skjev.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Beskrivelse: Skade på drenering førte til vanninntrenging i kjeller. Mellom ny og gammel del.

9. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Beskrivelse: Byttet deler av drenering.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskrivelse: Kan oppleves fukt i kjeller, håndteres i dag med avfukter.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Gravd ny drenering rundt deler av huset.

11. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskrivelse: I hjørne mot sør / øst.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Norbeck Rør

Beskrivelse: Byttet varmtvannsbereder.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Lunex AS

Beskrivelse: Installert varmepumpe.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Tette røykhull i vaskekjeller.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Egil Knudsen AS

Beskrivelse: Byttet innmat i sikringsskap fra skrusikringer til automatsikringer, opplegg til downlight på kjøkken, byttet alle ledninger til stikk på kjøkken, ny tilførsel og stikk ved spisebord, montert 2 nye sikringer i sikringsskap, elarbeid i gang, ny kurs til stue og ny kurs til gang, montert lys og stikk i garderobe, montert lys med dimmer i loftstue, byttet 2 stikkontakter i loftstue, nytt el anlegg i gang, byttet stikk og ledning til utestikk, ny kurs til vaskemaskin, opplegg til utelamper i hagestue, og på baksiden av hus, montert stikk til gressklipper, utestikk og stikk i hagestue.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Huset bygd på i 1981. Makesifte med nabo i 1993. Utvidet eiendom i nord / østre hjørne, og nabo fikk eiendom i nord / vestre hjørne. Utskilt tomt mot vest i 2003.

26. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Påbygg godkjent av Ullensaker kommune i henhold til byggetegninger stemplet av kommunen. Makesifte dokumentert med målebrevskart fra Ullensaker kommune. Kontrakt på utskilt tomt er tinglyst, og deiletilatelse gitt av Ullensaker kommune.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Isbitmaskin på kjøleskap fungerer ikke.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Loft:

BRA-i 46 kvm: Loftstue, gang og annet

1. Etasje:

BRA-i 122 kvm: Entré, stue, spisestue, kjøkken, trapperom, bad, toalettrom, ganger, 2 soverom og walk-in-closet

TBA 35 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 106 kvm: Gang, toalettrom, 2 boder og 3 annet

Utvendig bod:

BRA-e 7 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Integrert indukjonstopp, stekeovn og micro. Avsatt plass til oppvaskmaksin og kjøl/frys. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad

Flislagt baderom fra 2008 med varme i gulvet og himlingsplater i taket. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri og speilskap med tilhørende belysning over. Det er dusjkabinett på badet. Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Toalettrom

Toalettrom i 1. etasje har baderomsplater på vegg og laminat på gulv. Rommet er utstyrt med servantskap med ett-greps blandebatteri og gulvmontert toalett. Det er naturlig ventilasjon med ventil i himling og tilluft i dør.

Vaskerom

Vaskerom i kjeller har malt mur på vegger, himling og gulv. Det er opplegg/plass for vaskemaskin.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Trepanel og panelplater.

Himling: Malte himlingsplater av varierende utførelse.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige vannrør i kobber/metall.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør i plast. Avløpsrørene er fra 1981.
- Ventilasjon: Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller.
- Andre installasjoner: Varmepumpe luft/luft fra 2016 og panelovner.

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.

Vegglamper i stue følger ikke med eiendommen.

Robotgressklipper, oppvaskmaskin, kjøl/frys og mikro følger med eiendommen.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Tette røykhull i vaskekjeller.

2020:

- Byttet tak + satt inn vindu og dør i hagestue.

- Gjort om overbygget på terrasse til utestue.
- Opplegg til utelamper i hagestue, og på baksiden av hus. Montert stikk til gressklipper, utestikk og stikk i hagestue.

2018:

- Byttet varmtvannsbereder
- Byttet terrasse dør.

2017:

- Montert lys og stikk i innredning på bad.
- Byttet baderoms innredning og dusjkabinett.
- Ny kurs til vaskemaskin.

2016:

- Installert varmepumpe.
- Montert lys og stikk i garderobe. Montert lys med dimmer i loftstue. Byttet 2 stikkontakter i loftstue. Nytt el anlegg i gang. Byttet stikk og ledning til utestikk.

2015:

- Ny kurs til stue og ny kurs til gang.

2014:

- Opplegg til downlight på kjøkken, Byttet alle ledninger til stikk på kjøkken. Ny tilførsel og stikk ved spisebord. Montert 2 nye sikringer i sikringsskap.

2010:

- Byttet innmat i sikringsskap fra skrusikringer til automatsikringer.

2009:

- Renovering av toalett rom.

2008:

- Renovering av bad. Ny membran i forbindelse med renovasjon av bad.

2005:

- Byttet pipehatt pga. vannlekkasje rundt pipe i stue 2. etg.
- Byttet tak.

2002:

- Byttet en del vinduer i 1 etg. samt satt inn større vindu på soverom i 2 etg. Dette er gjort over flere år.

1987:

- Bygget terrasse.

1986:

- Byttet deler av drenering. Byttet drenering i hjørnet mot sør/øst.

1981:

- Påbygg.

Parkering

Parkering på eiendommens tomt

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

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 foretatt radonmåling i 2015 og målinger viser verdier under faregrensen satt av statens strålevern. Radongodkjent av NRRG AS. Dokumentasjon finnes.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Boligen har varmepumpe luft/luft og panelovner. Varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

151 140 (Omkostninger totalt)

168 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 158 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 160 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 420 for år 2026

Informasjon om 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

Det er installert vannmåler.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 240 669 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 962 677 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 15, bruksnummer 86 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:

3209/15/86:

10.02.2026 - Dokumentnr: 156327 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

21.02.1957 - Dokumentnr: 520 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:15 Bnr:11

12.09.1994 - Dokumentnr: 7780 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0235 Gnr:15 Bnr:182

12.09.1994 - Dokumentnr: 7785 - Grensejustering

32,7 M2 OVERF.FRA 15/47 OG 58 TIL 15/86.

33,9 M2 OVERF.FRA 15/86 TIL 15/47 OG 58.

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1994 - Dokumentnr: 7785 - Målebrev

AREAL: 1442,2 M2

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2002 - Dokumentnr: 15639 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:15 Bnr:311

01.01.2020 - Dokumentnr: 1545763 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:15 Bnr:86

01.01.2024 - Dokumentnr: 180556 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:15 Bnr:86

Ferdigattest/brukstillatelse

Hovedbygning byggemeldt 1957.

Uthus byggemeldt 1958.

Tilbygg byggemeldt 1978.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på hovedbygningen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg datert 27.97.1981, der flere arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest. Selger bekrefter at de gjenstående arbeidene er utført.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1. etasje: Innglasset balkong er ikke byggesøkt.
2. etasje: Arealet "Lese" og "Sy/veve" samsvarer ikke med dagens plantegning.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også illegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat avkjøring fra offentlig vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse - nåværende, vedtatt 23.03.2021.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Kløfta, vedtatt 03.09.2012, hvor den er avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

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

Kontraktsgrunnlag

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 3 900 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: 119 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

23.03.2026





Skinnerudvegen 19

1.Etasje



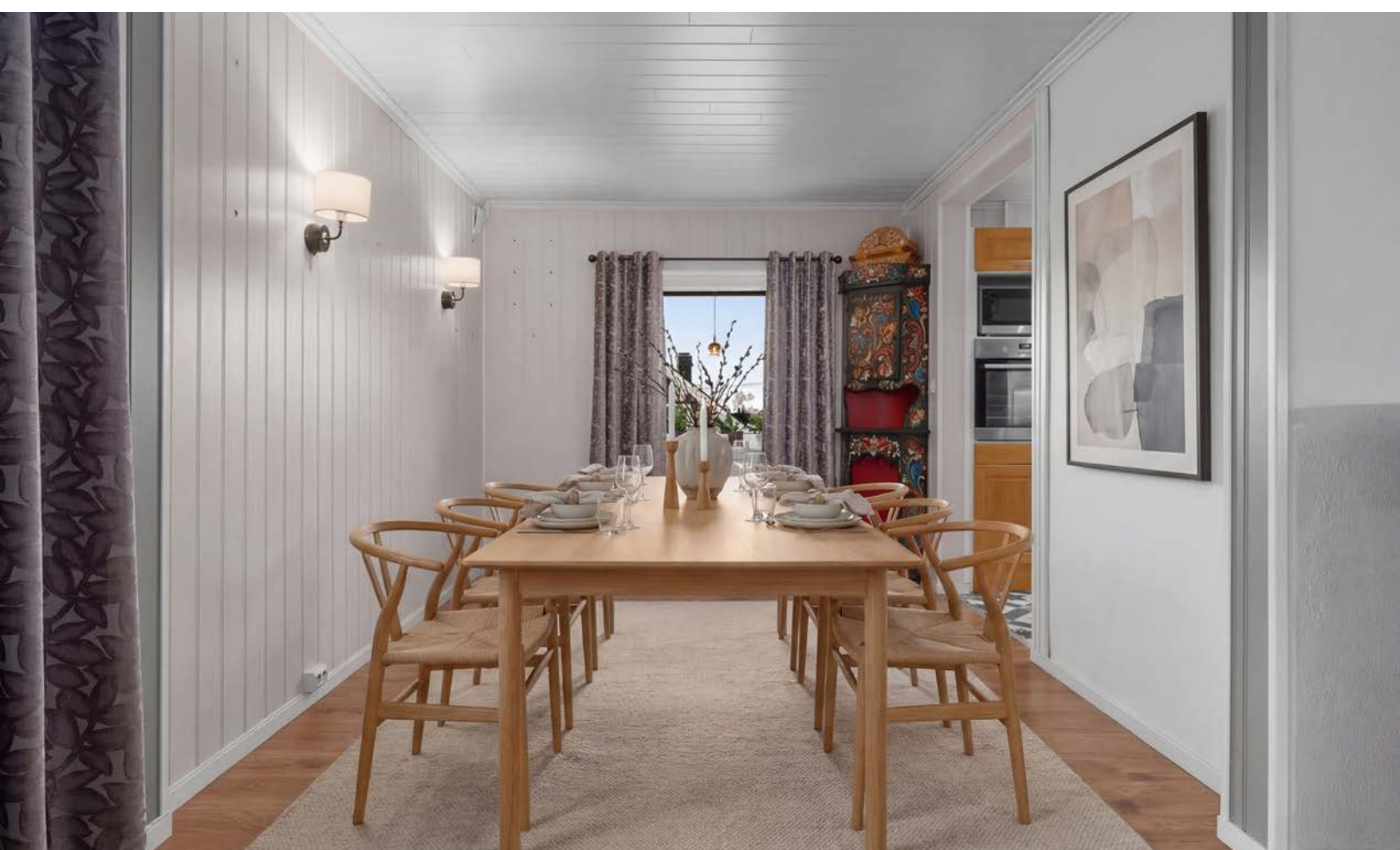
Les mer om
arealberegningen

BO 3D























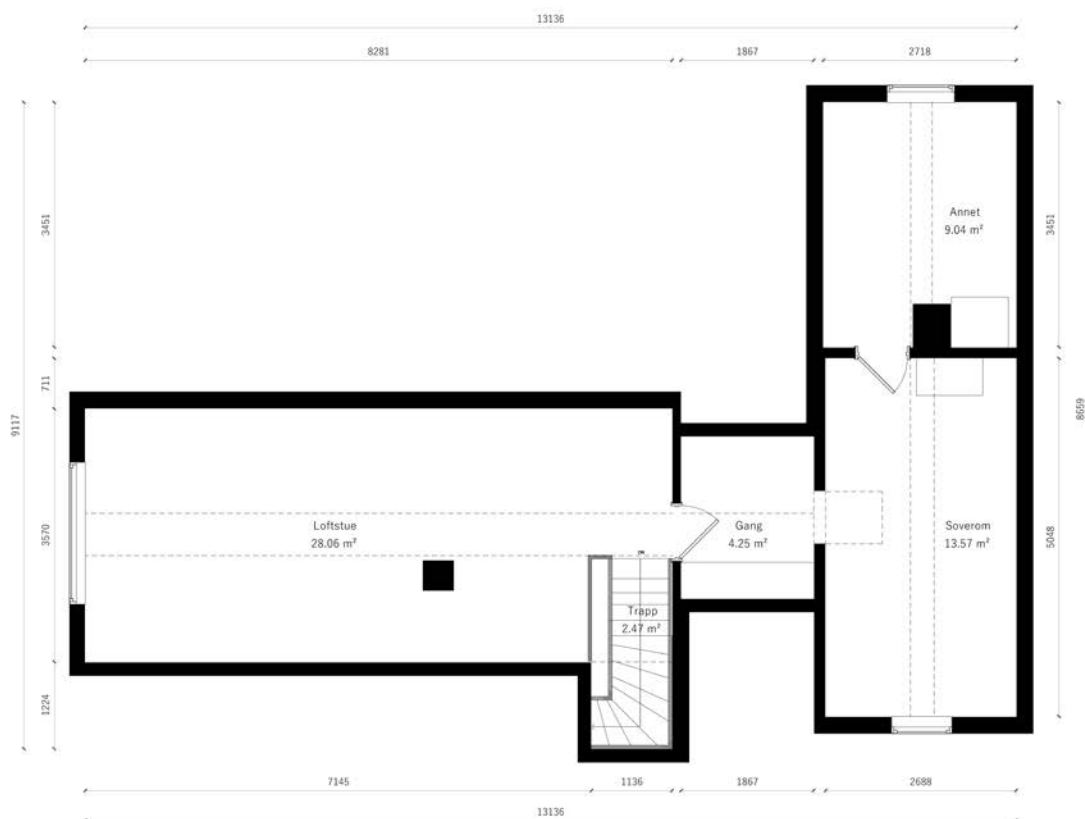












Skinnerudvegen 19

Loft



Les mer om
arealberegningen

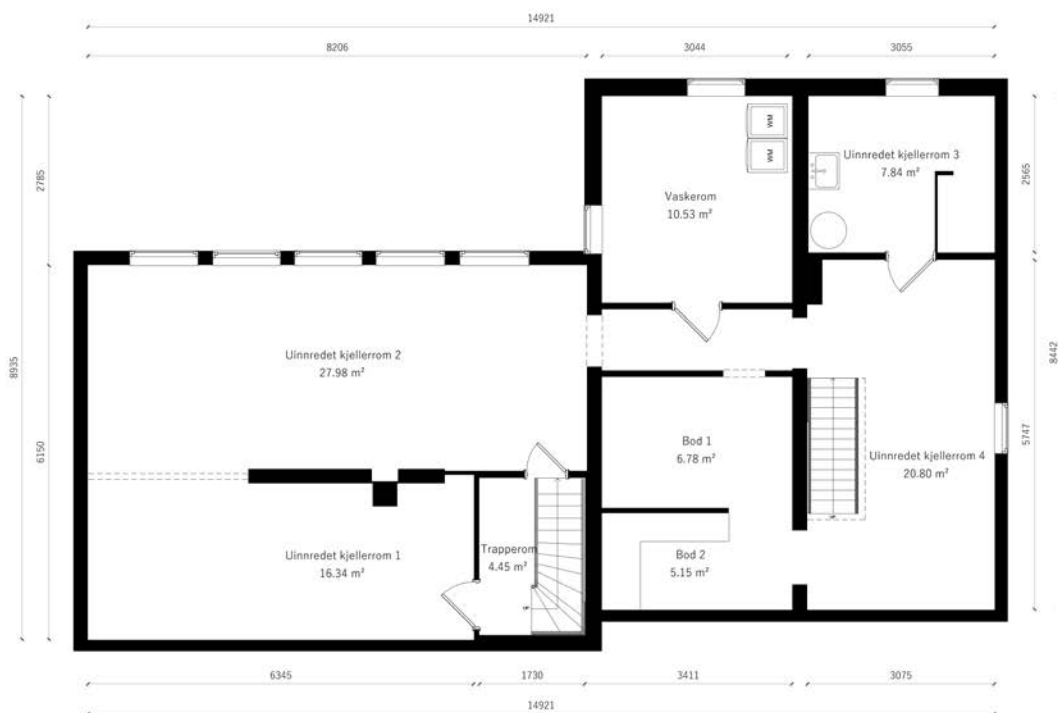
BO 3D











Skinnerudvegen 19

Kjeller



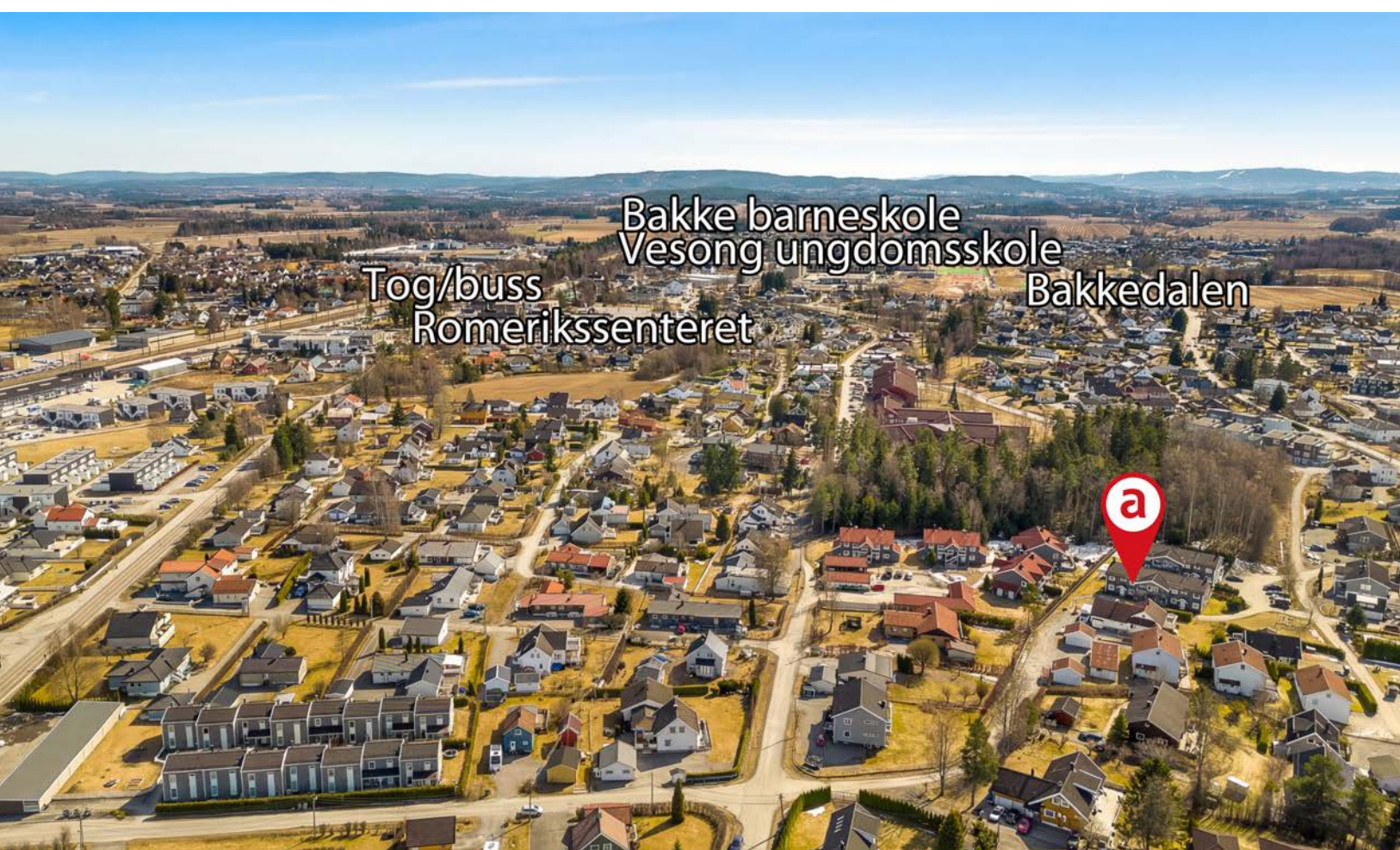
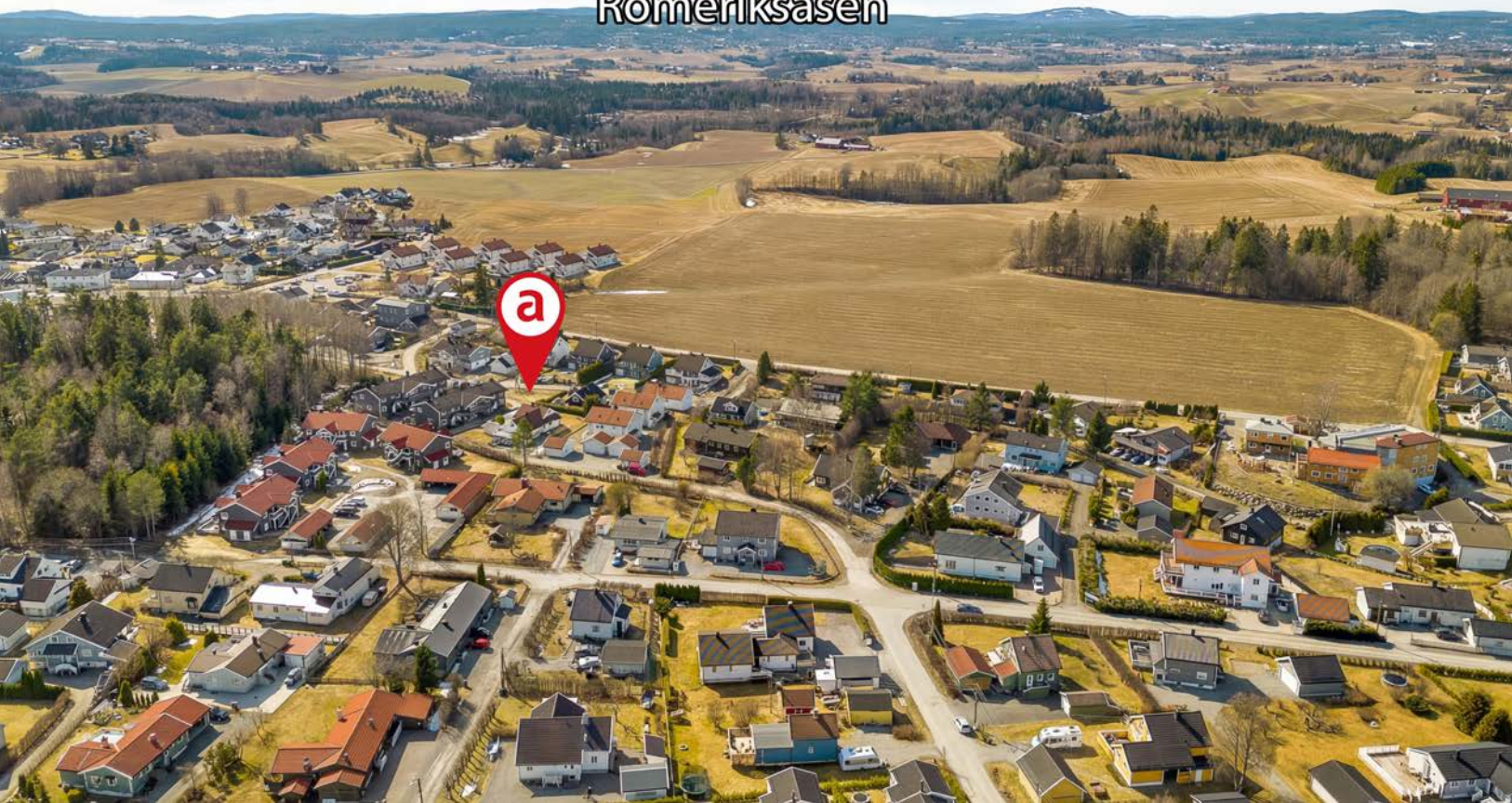
Les mer om
arealberegningen

BO 3D

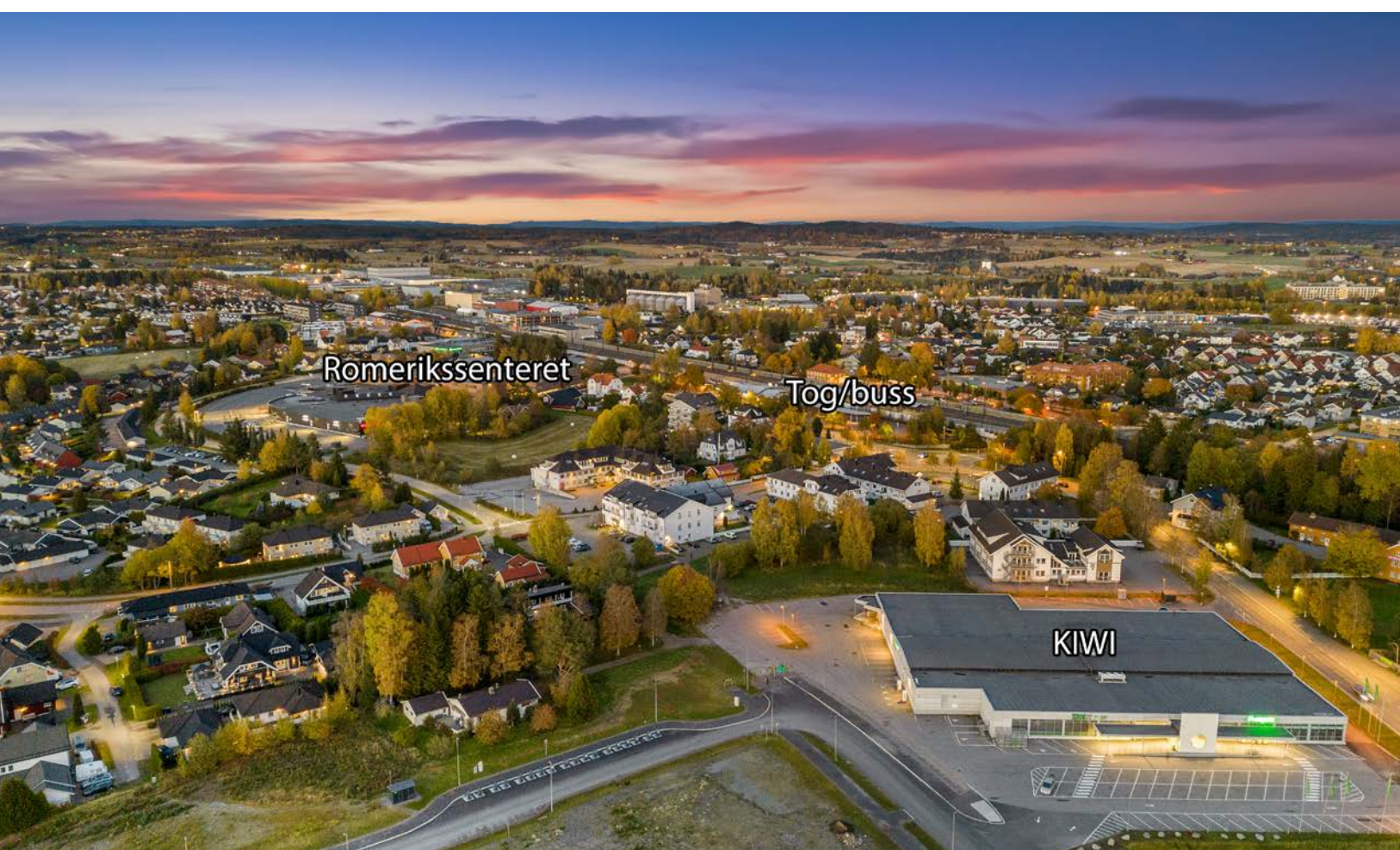




Romeriksåsen







Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skinnerudvegen 19, 2040 KLØFTA



ULLENSAKER kommune



gnr. 15, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 274 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 22732-1012

PropCloud ref nr: QR1027

Autorisert foretak: OBK Takst AS



Medlem av



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

OBK Takst AS

Taksering - Eiendom

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@obktakst.no

455 04 110

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:

Enebolig med BRA-i på 274 m² over 1,5 etasje og kjeller.
Utestue og terrasse.
Frittstående bod.

STANDARD:

Boligen er fra 1957 og modernisert i senere tid.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er relativt flat og opparbeidet med plen og beplantning.
Gruset gårdsplass. Delvis snødekket på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Vinduer i varierende alder og utførelse.
Trevinduer med to-lags isolerglass fra 2012.
Trevinduer med tre-lags isolerglass fra 1983 og 2002.
Trevinduer med enkle glass og varevindu, i kjeller fra byggeår.
Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.
Utestue/innbygd terrasse med utgang fra stue: Oppsatt i trekonstruksjoner. Himling har transparente takplater. Vinduer og dør er skyvbare.
Terrasse med utgang fra utestue: Oppsatt med impregnerte trekonstruksjoner. Trapp til terreng.
Utvendig trapp i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegg: Trepanel. Panelplater.
Himling: Malte himlingsplater av varierende utførelse.
Gulv: Laminat. Belegg.
Betongdekke/gulv mot grunn på gammel del, og trebjelkelag på ny del.
Øvrige etasjeskille i trekonstruksjoner.
Piper: Mursteinspipe. Elementpipe, som ikke er i bruk.
Ildsted montert.
Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører: Malte profilerte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Vegg: Fliser.
Himling: Himlingsplater.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap med tilhørende belysning over.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri.
Fliser mellom benk og overskap. Integrert induksjonstopp, stekeovn og micro. Avsatt plass til oppvaskmaksin og kjølfrys.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Montert over kokesone.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskerom kjeller
Vegg: Malt mur.
Himling: Malt mur.
Gulv: Malt mur.
Det er opplegg/plass til vaskemaskin.

Toalettrom 1. etg.

Vegg: Baderomsplater,

Gulv: Fliser.

Servantskap med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett.

Naturlig ventilasjon, ventil i himling. Tilluft i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber/metall.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Plassert i kjeller.

Varmepumpe luft/luft.

Panelovner.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent ledningsnett.. Sikringsskapet er plassert i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det ble gravd ny drenering rundt deler av huset i 1986.

Grunnmur utført med lettklinkerblokker på tilbygg.

Grunnmur i betong på opprinnelig bygg.

Tomten er flat og skrånet.

Septiktank i betong. Denne er ikke i bruk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

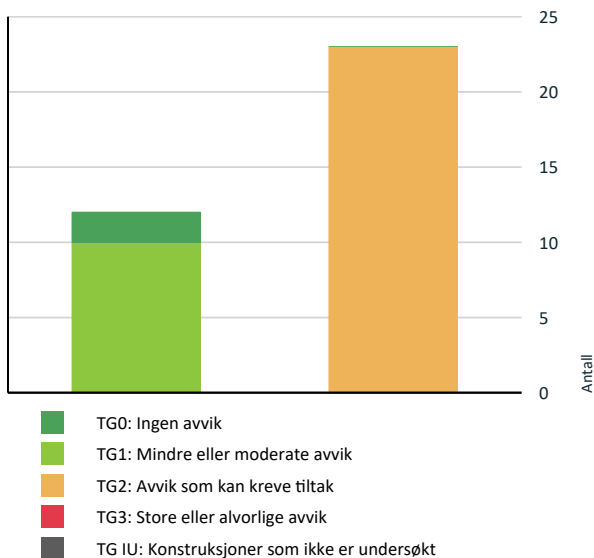
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger, disse stemmer ikke med dagens bruk. Nærmere undersøkelser anbefales. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje.

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Under befaringen var taktekkning, terreng o.l. gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon fra eier og visuell befaring på byggeplass. Det er ikke utført fakturakontroll GYLDIGHET: Skal rapporten være gyldig, må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til OBK Takst AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. OBK Takst AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

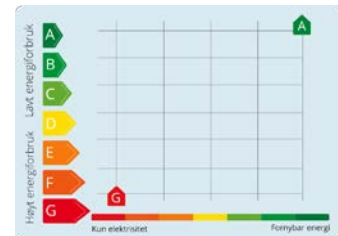
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

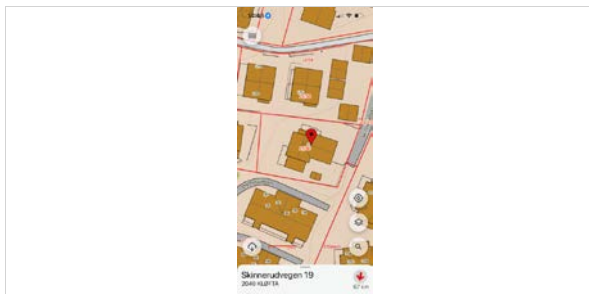
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Tilbygd i 1981

Anvendelse

Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringsdagen.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Tilbygg / modernisering

Opplysninger hentet fra egenerklæring:

1981:

Påbygg.

2008:

Renovering av bad. Ny membran i forbindelse med renovasjon av bad.

Firmanavn: ukjent

2009:

Renovering av toalett rom.

2017:

Montert lys og stikk i innredning på bad.

Firmanavn: Egil Knudsen AS

2017:

Byttet baderoms innredning og dusjkabinett.

Firmanavn: Norbeck Rør

2005:

Byttet pipehatt pga. vannlekkasje rundt pipe i stue 2. etg.

Firmanavn: Utført av bekjent som er taktekker

2005:

Byttet tak.

Firmanavn: Utført av bekjent som er taktekker

2002:

Byttet en del vinduer i 1 etg. samt satt inn større vindu på soverom i 2 etg.

Dette er gjort over flere år.

Firmanavn: Utført av bekjent som er snekker

2018:

Byttet terrasse dør.

Firmanavn: Utført av bekjent som er snekker

2020:

Byttet tak + satt inn vindu og dør i hagestue.

Firmanavn: Utført av bekjent som er taktekker og bekjent som er snekker.

1987:

Bygget terrasse.

2020:

Gjort om overbygget på terrasse til utestue.

1986:

Byttet deler av drenering. Byttet drenering i hjørnet mot sør/øst.

2018

Byttet varmtvannsbereder

Firmanavn: Norbeck Rør

2016:

Installert varmepumpe.

Firmanavn: Lunex AS

2026

Tette røykhull i vaskekjeller.

*Diverse elektriske arbeid utført av Firma Egil Knudsen AS:

2010

Byttet innmat i sikringsskap fra skrusikringer til automatsikringer.

2014

Opplegg til downlight på kjøkken, Byttet alle ledninger til stikk på kjøkken. Ny tilførsel og stikk ved spisebord. Montert 2 nye sikringer i sikringsskap.

2015

Ny kurs til stue og ny kurs til gang.

2016

Montert lys og stikk i garderobe.

Montert lys med dimmer i loftstue.

Byttet 2

stikkontakter i loftstue. Nytt el anlegg i gang. Byttet stikk og ledning til utestikk.

2017:

Ny kurs til vaskemaskin.

2020:

Opplegg til utelamper i hagestue, og på baksiden av hus. Montert stikk til gressklipper,

utestikk og stikk i hagestue.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med betongtakstein.
Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder. Pipebeslag og andre gjennomføringer i takteking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i takteking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

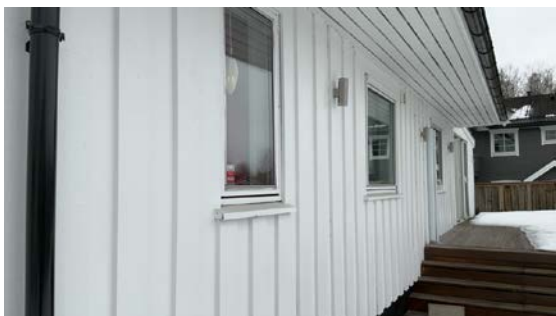
Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen
Tilstandsgrad: TG2 er satt på bakgrunn av alder og ikke nødvendigvis påviste svekkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Bedre lufting av takkonstruksjon anbefales etablert. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Det er registrert enkelte fuktskjolder i konstruksjon/undertak, ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter er normalt byggeåret tatt i betraktning, men det anbefales å følge med videre utvikling. Bedre lufting anbefales etablert, dette vil kunne ha positiv virkning ift. kondens og problemer med ising på tak.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i varierende alder og utførelse.
Trevinduer med to-lags isolerglass fra 2012.
Trevinduer med tre-lags isolerglass fra 1983 og 2002.
Trevinduer med enkle glass og varevindu, i kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer som er eldre enn ca. 1995 gis normalt TG2 på grunn av alder, uavhengig av om det er registrert konkrete skader. Eldre vinduer har generelt lavere isoleringsevne og kortere restlevetid sammenlignet med nyere vinduer, men kan fortsatt fungere tilfredsstillende etter dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

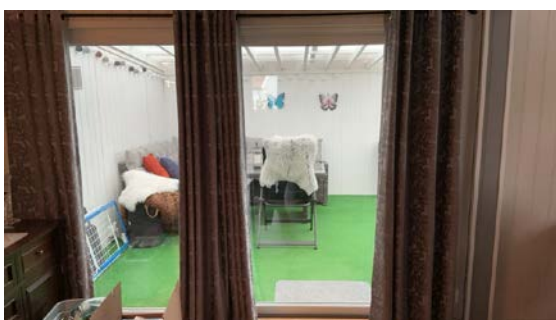
Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører med vinduer. Oppgraderinger/utskiftninger bør etter hvert påregnes.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utestue/innbygd terrasse med utgang fra stue: Oppsatt i trekonstruksjoner. Himling har transparente takplater. Vinduer og dør er skyvbare. Oppført i 1987, men ombygd til utestue i 2020. Opplyst av eier.
Terrasse med utgang fra utestue: Oppsatt med impregnerte trekonstruksjoner. Trapp til terreng.
Terrasser og trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Årstall: 1987 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

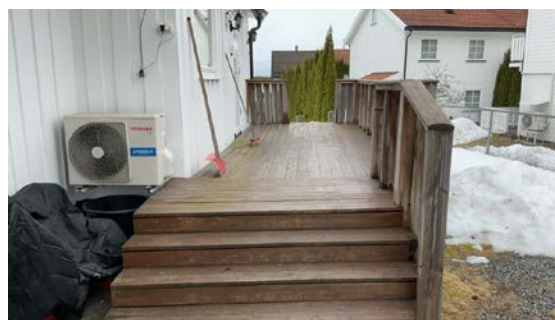
- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold, dette må påregnes. Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes. Verandaer som står under åpen himmel og utsatt vær vind/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.



! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjoner.
Trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med lokale utbedringer/reparasjoner.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegg: Trepanel. Panelplater.

Himling: Malte himlingsplater av varierende utførelse.

Gulv: Laminat. Belegg. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke/gulv mot grunn på gammel del, og trebjelkelag på ny del. Øvrige etasjeskille i trekonstruksjoner. Trapping mellom gammel del og ny del på 22mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

alder

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Piper: En mursteinspipe og en elementpipe. Ildsted montert i stue.

Mursteinspipe gis TG2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Årstall: 1981



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

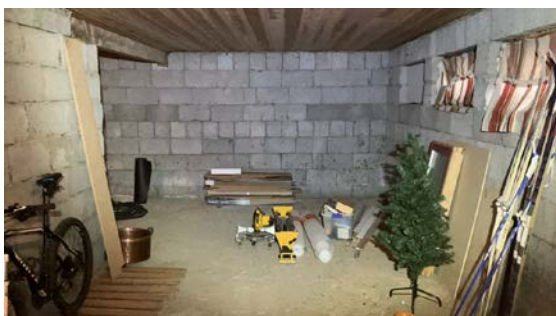
Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyde 92 cm. åpning opptrinn 15cm

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører: Malte profilerte.

Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Vegg: Fliser.
Himling: Himlingsplater.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Ukjent tettesjikt/membran.
Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap med tilhørende belysning over.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Årstall: 2008

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegg: Fliser.
Himling: Himlingsplater.

alder slitasje.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet. Rommet har forventet levetid nært forestående. Påkjenninger i form av vannsprut /dusjing direkte på vegg anbefales ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornying/oppradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange bruksår igjen. Dette er avhengig av bruk.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme.

Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Det står dusjkabinett på badet, og dette gjør at fallforholdene i dusjsjonen ikke kan kontrolleres fullt ut. Der det benyttes kabinett blir gulvet normalt sett ikke utsatt for direkte vannbelastning, og avvik i fall har derfor mindre praktisk betydning så lenge kabinettet fortsatt er i bruk.

Motfall kan medføre at vann ikke renner tilfredsstillende til sluket, men i stedet samler seg på gulvet eller renner mot terskel. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på konstruksjoner og overflater, samt redusert funksjonalitet i våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap med tilhørende belysning over.



ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales etablert. Tilluft i/under dør anbefales etablert.

ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Integrert induksjonstopp, stekeovn og micro. Avsatt plass til oppvaskmaksin og kjøl/frys. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Montert over kokesone.



Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

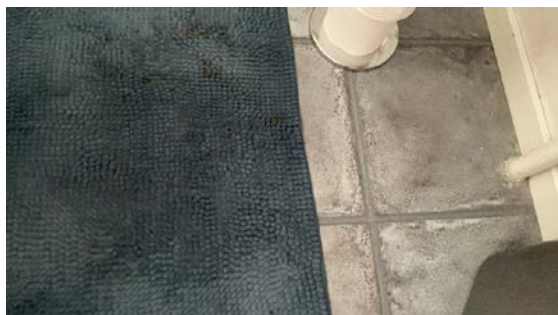
Toalettrom 1. etg.
Vegg: Baderomsplater.
Gulv: Laminat.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Servantskap med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett.
Naturlig ventilasjon, ventil i himling. Tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert. Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov og krav til standard.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskerom kjeller
Vegg: Malt mur.
Himling: Malt mur.
Gulv: Malt mur.
Det er opplegg/plass vil vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på overflater. Rommet har forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

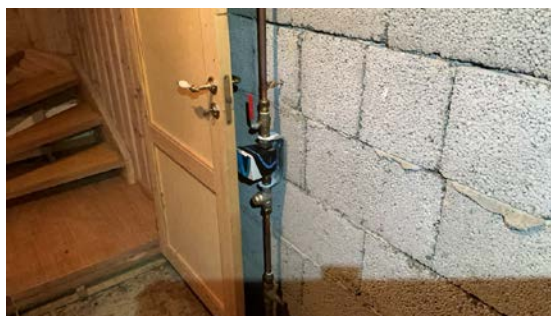
Synlige vannrør i: Kobber/metall.
Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

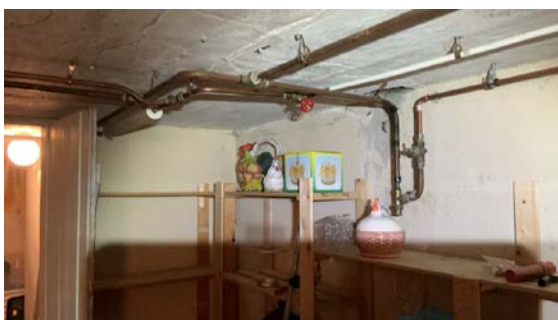
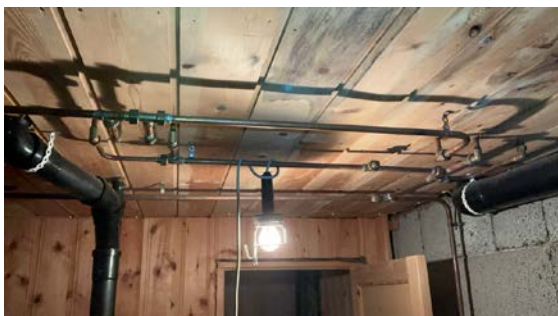
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tiluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Plassert i kjeller.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft.
Panelovner.

Årstall: 2016



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.

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringskapet er plassert på rom på loft. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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.

1957

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

2010

Byttet innmat i sikringskap fra skrusikringer til automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

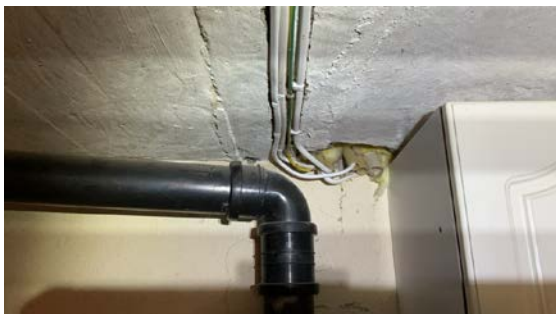
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Grunnforholdene er derfor ikke kjent. Det foreligger ingen opplysninger om grunnens beskaffenhet, bæreevne eller drenerende evne.

Byggegrunn vurderes ikke visuelt tilgjengelig, og tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Eventuelle setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør følges opp dersom det observeres endringer over tid.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble gravd ny drenering rundt deler av huset i 1986.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur utført med lettklinkerblokker på tilbygg.
Grunnmur i betong på opprinnelig bygg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

TG 0 Terrenghforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank i betong. Denne er ikke i bruk. Opplyst av eier.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radonmåling er foretatt og målt til under faresonen satt av statens strålevern. Radongodkjent av NRRG AS. Dokumentasjon finnes.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

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

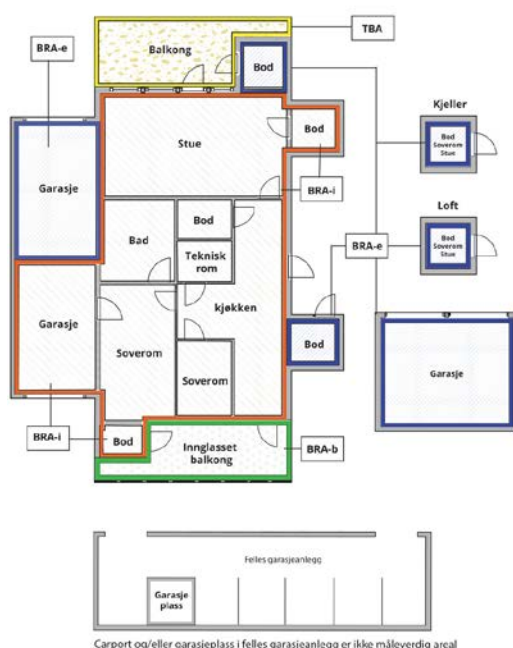
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	46			46		12	58
Etasje	122		26	148	35		148
Kjeller	106			106			106
SUM	274		26		35	12	312
SUM BRA	300						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, gang, soverom, annet		
Etasje	Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, gang 2, trapperom, soverom, soverom 2, walk-in closet, bad, toalettrom		
Kjeller	Annet, gang, bod, bod 2, annet 2, annet 3, toalettrom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,16 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,33 og 2,43 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,20 og 2,30 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer ikke med dagens bruk. Nærmere undersøkelser anbefales. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Ylva Mariann Dammen Røsand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	15	86		0	799 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skinnerudvegen 19

Hjemmelshaver

Røsand Ylva Mariann Dammen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og etablert boligstrøk i Ullensaker kommune. Nærhet til marka og sentrum. Gangavstand til Kløfta sentrum, skoler og barnehager.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Ullensaker kommune kommuneplanens arealdel.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse- nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for Kløfta til: boligbebyggelse- nåværende vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil mindre vesentlig endring av del av reguleringsplan for: «Ospli» vedtatt 09.04.1997. og

«Del av Myrvollvegen- Ospli, gnr. 16 bnr. 144» vedtatt 09.05.1988.

Om tomten

Eiet, relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet.

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår**Kommentar**

Ukjent

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak tekket med papp. Uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026	Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	
2	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ylva Mariann Dammen Røsand

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1985
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skinnerudvegen 19

2040 Kløfta

3209-15/86/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Falt ut noe fuger mellom fliser på bad.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Egil Knudsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert lys og stikk i innredning på bad.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Norbeck Rør

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderoms innredning og dusjkabinett.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av toalett rom

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran i forbindelse med renovasjon av bad

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Vannlekkasje rundt pipe i stue 2. etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Utført av bekjent som er taktekker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet pipehatt

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Utført av bekjent som er taktekker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak.

- 2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Utført av bekjent som er snekker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet en del vinduer i 1 etg. samt satt inn større vindu på soverom i 2 etg. Dette er gjort over flere år.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Utført av bekjent som er snekker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrasse dør.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Skader på vinduer i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Utført av bekjent som er taktekker og bekjent som er snekker.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak + satt inn vindu og dør i hagestue.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1987

Beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Gjort om overbygget på terrasse til utestue.



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Terrasse ved inngangsdør er skjev.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Skade på drenering førte til vanninntrenging i kjeller.
Mellom ny og gammel del.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1986

Beskrivelse av arbeidet: Byttet deler av drenering.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Kan oppleves fukt i kjeller, håndteres i dag med avfukter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1986

Beskrivelse av arbeidet: Gravd ny drenering rundt deler av huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

I hjørne mot sør / øst.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Norbeck Rør

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannsbereder

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Lunex AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Tette røykhull i vaskekjeller.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Egil Knudsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet innmat i sikringsskap fra skrusikringer til automatsikringer.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Egil Knudsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg til downlight på kjøkken, Byttet alle ledninger til stikk på kjøkken. Ny tilførsel og stikk ved spisebord. Montert 2 nye sikringer i sikringsskap.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Egil Knudsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Elarbeid i gang. Ny kurs til stue og ny kurs til gang.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Egil Knudsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert lys og stikk i garderobe. Montert lys med dimmer i loftstue. Byttet 2 stikkontakter i loftstue. Nytt el anlegg i gang. Byttet stikk og ledning til utestikk.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Egil Knudsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til vaskemaskin

6.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Egil Knudsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg til utelamper i hagestue, og på baksiden av hus. Montert stikk til gressklipper, utestikk og stikk i hagestue.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Huset bygd på i 1981.

Makesifte med nabo i 1993. Utvidet eiendom i nord / østre hjørne, og nabo fikk eiendom i nord / vestre hjørne.

Utskilt tomt mot vest i 2003

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Påbygg godkjent av Ullensaker kommune i henhold til byggetegninger stemplet av kommunen.

Makesifte dokumentert med målebrevskart fra Ullensaker kommune.

Kontrakt på utskilt tomt er tinglyst, og deletilatelse gitt av Ullensaker kommune,

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Isbitmaskin på kjøleskap fungerer ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
9039084

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
09.03.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 15 BNR: 86 SNR:

Forespørsel datert: 06.03.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 799 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:

☒ Eiendommene er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for Kløfta til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil mindre vesentlig endring av del av reguleringsplan for: «Ospli» vedtatt 09.04.1997. og
«Del av Myrvollvegen – Ospli, gnr. 16 bnr. 144» vedtatt 09.05.1988.

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☒ Vannmåler er installert.

☐ Vannmåler er ikke installert.

☒ Skinnerudvegen er offentlig veg.

☒ Eiendommen har privat avkjøring.

Stipulerte kommunale avgifter for 2026 er kr. 18420,-. Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

Da det er installert vannmåler, vil avgiftene variere etter forbruk.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1957.

Uthus byggemeldt 1958.

Tilbygg byggemeldt 1978.

☐ Har ferdigattest.

☒ Har ikke ferdigattest.

☒ Har midlertidig bruksattest for tilbygg.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

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

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

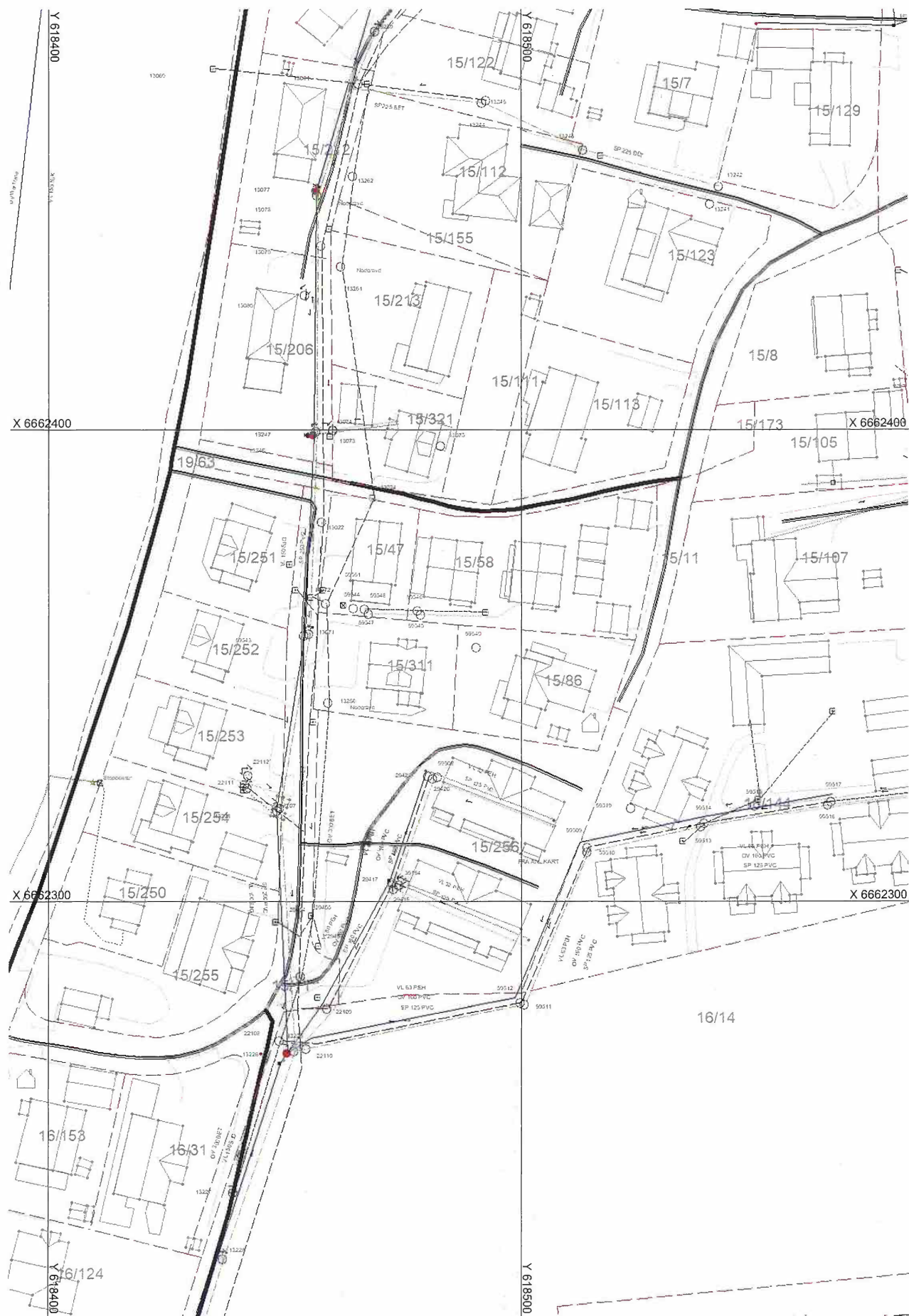
Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 86

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.03.2026 kl. 09:08
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SLETTUN
Etableringsdato: 21.02.1957
Skyld: 0,07
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 15 / 86 799 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		251152	RØSAND YLVA M DAMMEN		SKINNERUDVEGEN 19 2040 KLØFTA	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		251152	RØSAND YLVA M DAMMEN		SKINNERUDVEGEN 19 2040 KLØFTA	

Oversikt over teiger**(EUREF89 UTM Sone 32)**

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6662346	618505		799 m2	

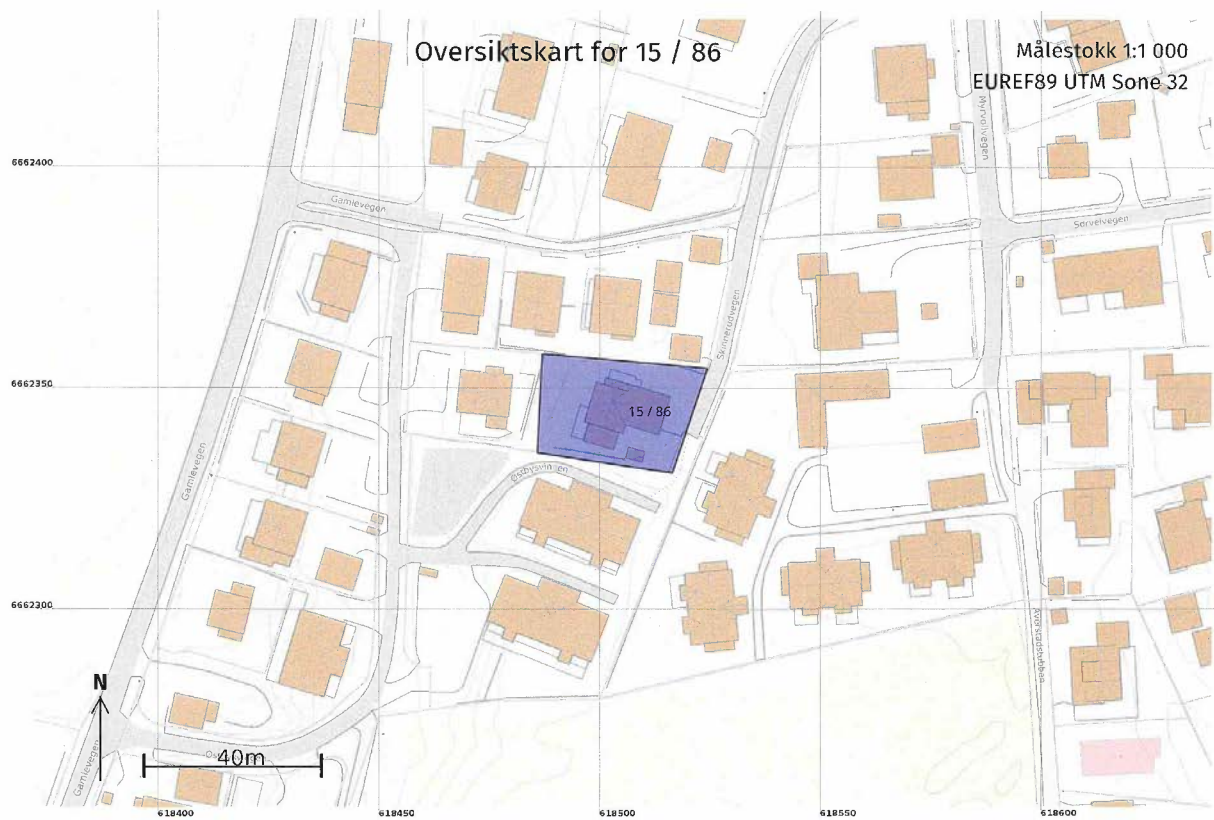
Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 15/86		
		Omnummerert fra:	3033 - 15/86		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:		01.01.2020 3033 - 15/86 0235 - 15/86	smatmynd 01.01.2020
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	10.12.2002	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0235 - 15/86 0235 - 15/311	Arealendring -639,9 639,9	
Kartforretning Kartforretning	12.09.1994	Rolle Mottaker	Matrikkelenhet 0235 - 15/86	Arealendring 1 442	
Sammenslåing av matrikkelenheter Sammenslåing	12.09.1994	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0235 - 15/182 0235 - 15/86	Arealendring -181,5 181,5	
Kartforretning Kartforretning	27.06.1994	Rolle Mottaker	Matrikkelenhet 0235 - 15/86	Arealendring 1 442	
Skylddeling Skylddeling	21.02.1957	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0235 - 15/11 0235 - 15/86	Arealendring -1 438,8 1 438,8	
09.03.2026 09:08 Matrikkelbrev for 3209 - 15 / 86 Side 3 av 8					

Forretninger der matrikkelenheten er berørt							
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato	
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)						
	Annen referanse						
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	17.12.2008					0235hop	21.01.2009
Kart- og delingsforretning	08/5259	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
		Avgiver	0235 - 15/47		-419,6		
	70/08	Mottaker	0235 - 15/320		419,5		
		Berørt	0235 - 15/7		0		
		Berørt	0235 - 15/58		0		
		Berørt	0235 - 15/86		0		
		Berørt	0235 - 15/311		0		
Adresser							
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt		
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst			Nei
Vegadresse	Skinnerudvegen	10600	19		Grunnkrets: 0104 Kløfta		
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets: 1 Åreppen		
			6662347	618506	Kirkesokn: 02070101 Ullensaker		
					Postnr.område: 2040 KLØFTA		
					Tettsted: 651 Kløfta		
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							

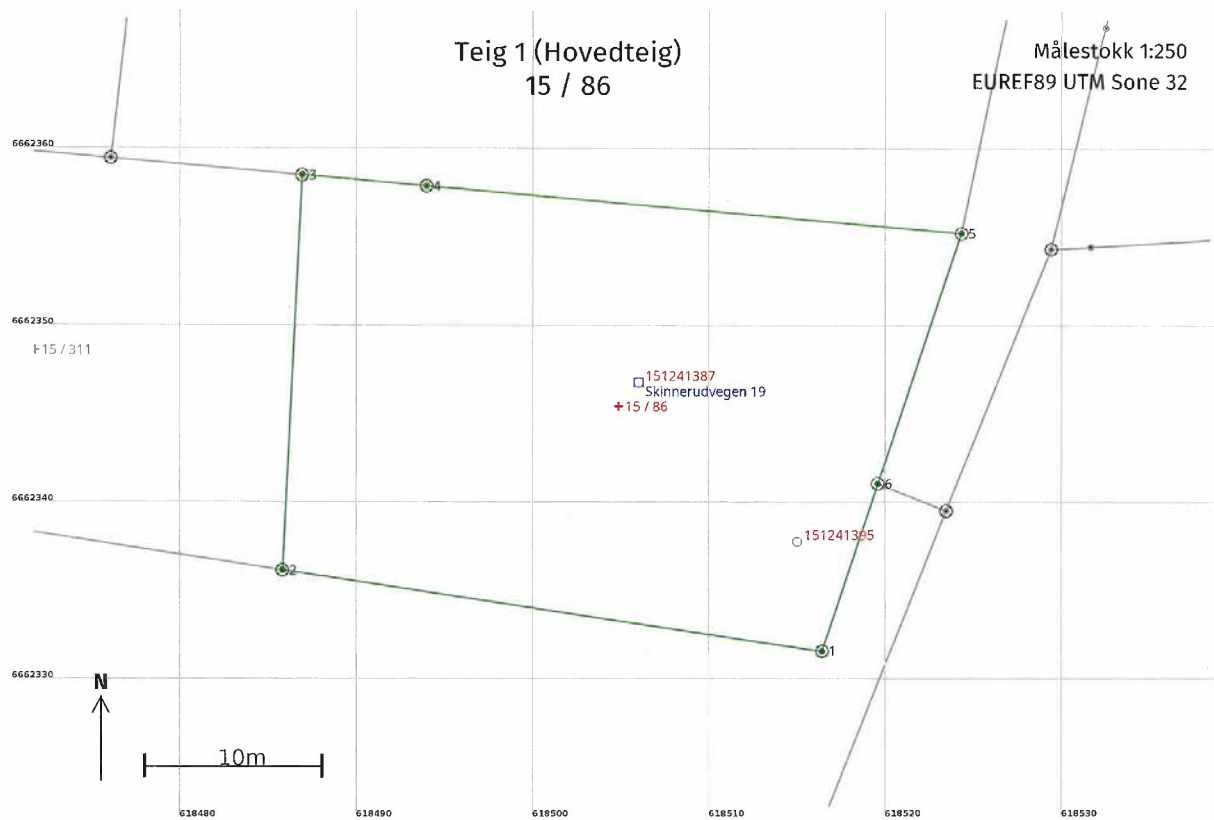
Bygningsnr:	151 241 387	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	277	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6662347 Øst: 618506	Bruksareal totalt:	277	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							
Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	48	0	48	0	0	0
H01	1	122	0	122	0	0	0
K01	0	107	0	107	0	0	0
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
10600 Skinnerudvegen 19	H0101	Bolig	0	0		0	0
Bygningsnr:	151 241 395	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6662338 Øst: 618515	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0



09.03.2026 09:08

Matrikelbrev for 3209 - 15 / 86

Side 6 av 8



09.03.2026 09:08

Matrikelbrev for 3209 - 15 / 86

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 799

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6662346

Øst: 618505

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6662331,79	618516,40	30,93	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	15	
2	6662336,40	618485,82	22,34	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	15	
3	6662358,71	618486,92	7,08	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
4	6662358,10	618493,97	30,44	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
5	6662355,47	618524,30	14,96	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
6	6662341,28	618519,56	10,00	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	15	

Herr Tore Bjerke
Skinnerudvn. 19

27. juli 1981

2040 KLØFTA

KJ/jh

Midlertidig bruksattest

Etter befaring den 10. f.m. meddeles herved midlertidig bruksattest for tilbygg til bolig oppført på eiendommen "Eletten" gnr. 15 bnr. 86 i Ullensaker

Følgende arbeider gjenstår:

1. etg.

1. Montering av avtrekkskanaler som føres over tak på bad og WC.

Kjeller

2. Alt kjellerarbeide gjenstår.

Utvendig

3. Innpassing av grunnmurmatte i terreng høyde.
4. Det må anordnes forskriftsmessig fall (min. 1:20) ut fra grunnmur på alle sider av grunnmuren.

Rørleggerarbeide

5. Skjema 3 kontroll må sendes inn.
6. Utvendig situasjonsplan som viser tilknytning til off. vann- og avløp må sendes inn.
Utv. stoppekran tegnes inne.
7. Eks. sep.tank må bygges om til stokekum.
8. Kloakkflurting må føres over tak og isoleres på kaldt loft.
9. Eier eller rørlegger må ta kontakt med rørleggerkontrollen slik at innvendig kontroll av sanitæranlegg kan bli foretatt.

Byggherren gis en tidsfrist på ett år fra den dato bruksattest er gitt på å utføre nevnte mangler. Når disse er utført bes bygningskontrollen varslet slik at ferdigattest kan bli meddelt.

For bygningssjefen

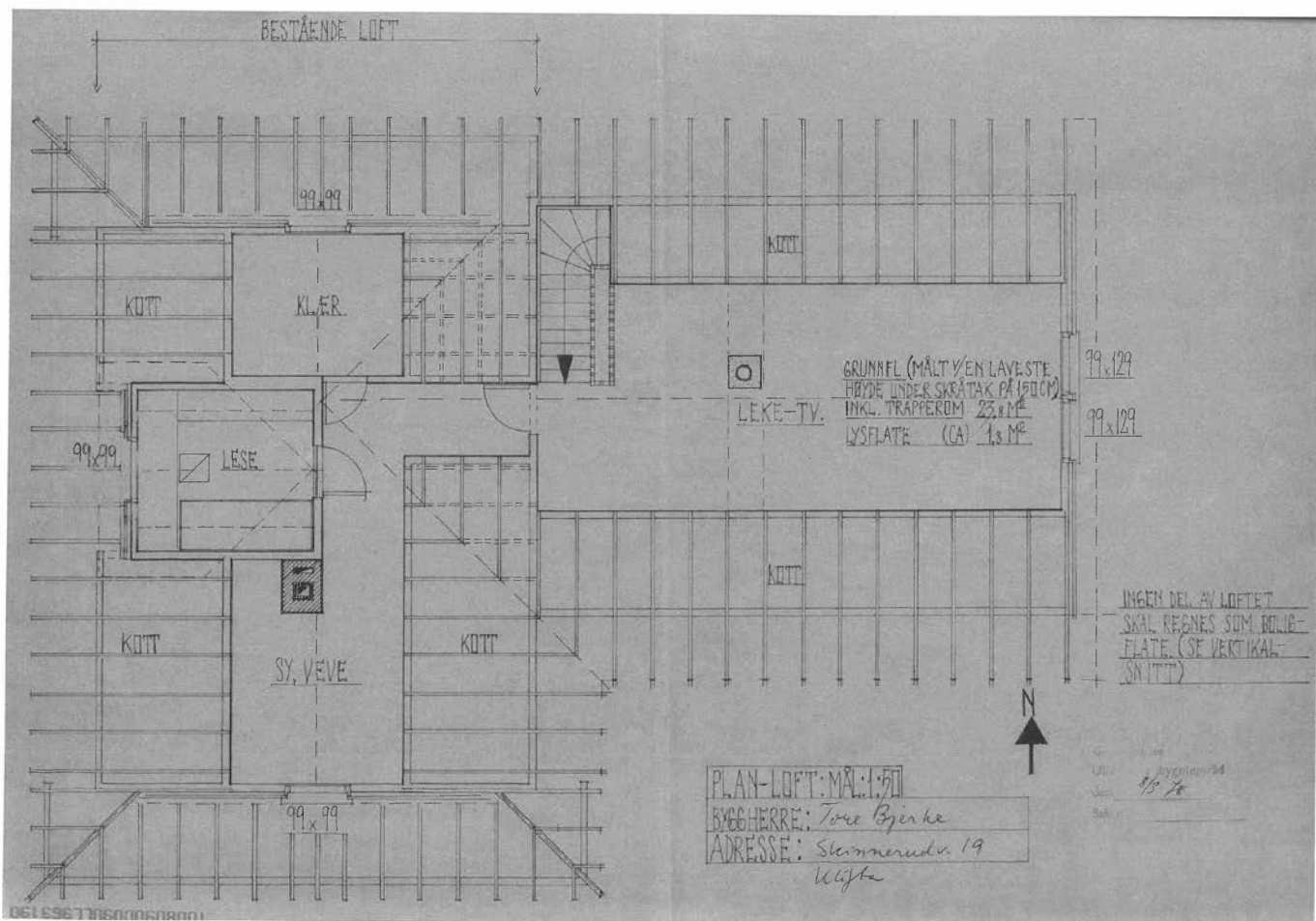
I. Samnerud
Bygn.kontr.

S. Kristensen
Rørl.kontr.

./2

- 2 -

Glenport, Earl. Victor Hansen, 2040 Kileta
Kopiergeschehen, bez



Nabolagsprofil

Skinnerudvegen 19 - Nabolaget Kløfta/Åreppen - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skinnerudvegen Linje 425, 436	4 min 0.3 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	13 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	13 min

Skoler

Åreppen skole (1-7 kl.) 314 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km
Bakke skole (1-7 kl.) 560 elever, 29 klasser	19 min 1.7 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 15 klasser	18 min 1.6 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	11 min 8.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 min

Ladepunkt for el-bil

Romerikssenteret	11 min
EVBox Aspertunet 1-4	15 min

«Det er trygt, barnevennlig og godt. Sosiale og gode, omtenkssomme naboer og et trivelig miljø for barna å vokse opp i.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

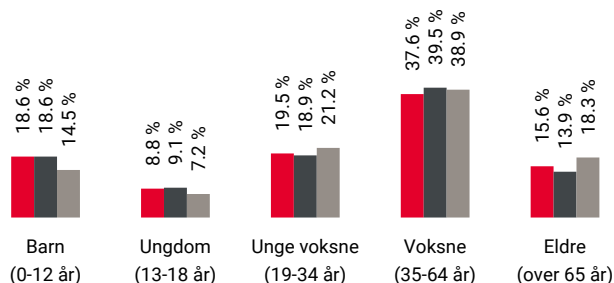
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kløfta/Åreppen	2 871	1 158
Kløfta	7 239	2 834
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Alvheim Barnhage (1-5 år) 50 barn	5 min 0.3 km
Olstadmoen barnehage (0-5 år) 62 barn	7 min 0.6 km
Amiva	9 min

Dagligvare

Rema 1000 Kløfta Post i butikk, PostNord	12 min 1.1 km
Meny Romerikssenteret	12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



Gateparkering

Lett 83/100

Sport

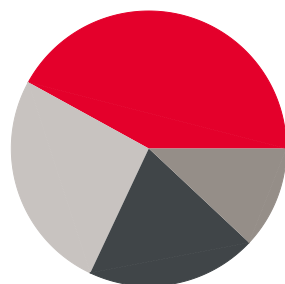
Åreppen skole 8 min
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km

Kløfta Idretts - og aktivitetspark 16 min
Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo... 1.4 km

Nemus Fysio 11 min

Sportica Kløfta 13 min

Boligmasse



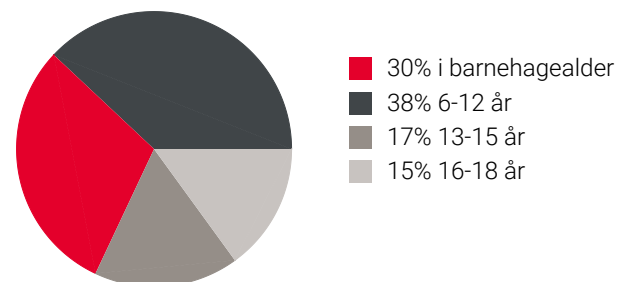
42% enebolig
20% rekkehus
12% blokk
26% annet

Varer/Tjenester

Romerikssenteret 12 min

Boots apotek Kløfta 12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

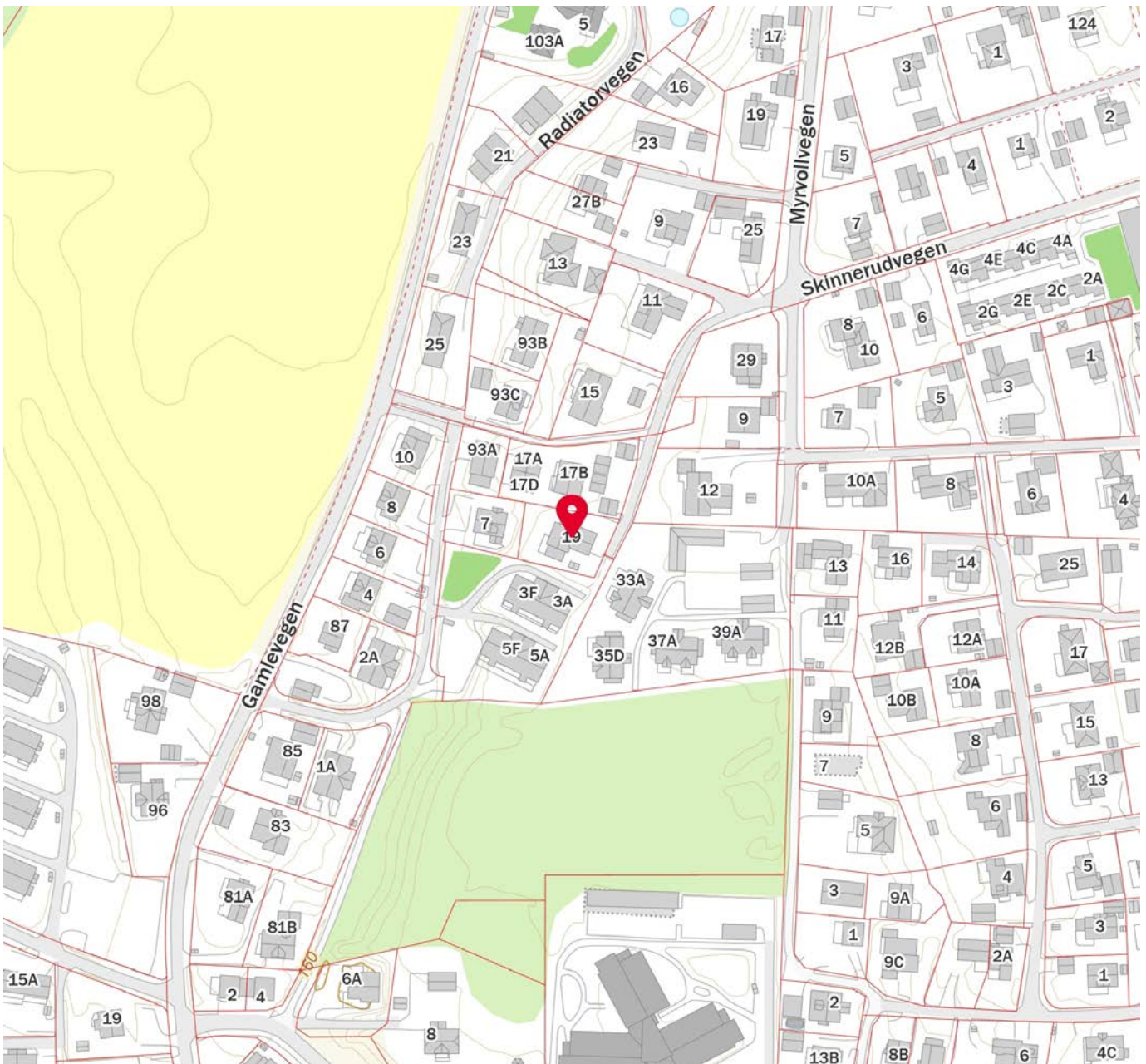
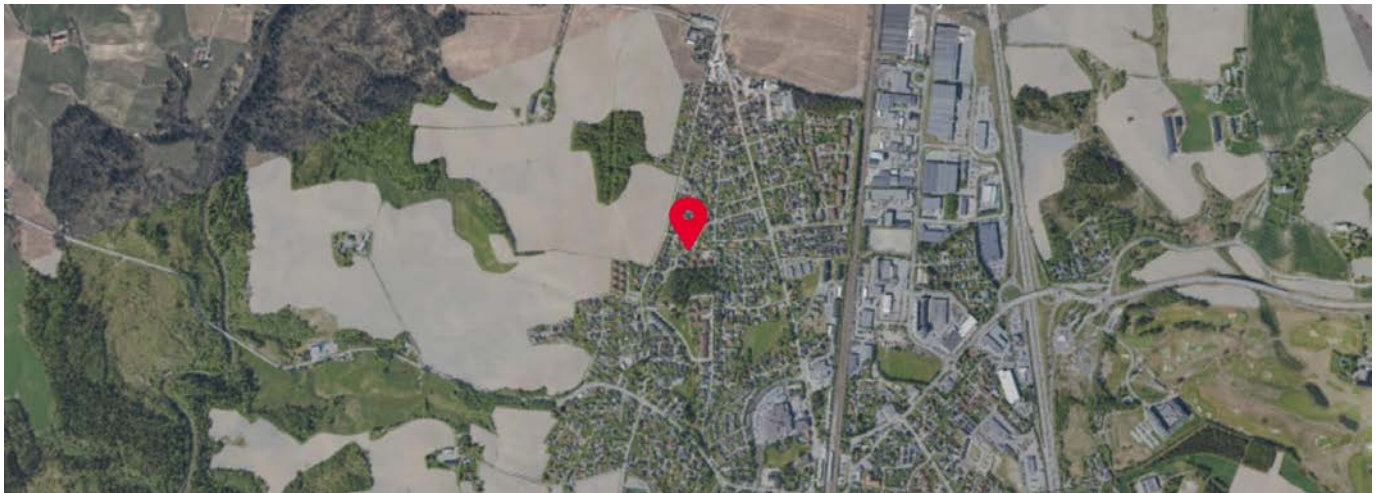


0% 43%

Kløfta/Åreppen
Kløfta
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Skinnerudvegen 19
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

Telefon: 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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