



aktiv.

Sandbekkveien 36B, 1480 SLATTUM

**Flott, nyoppført enebolig i
trafikkstille område.
Dobbelgarasje med elbillader,**



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 9 150 000,-
Omkostn.: Kr 53 642,-
Total ink omk.: Kr 9 203 642,-
Selger: Ar Eiendomsutvikling AS;

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total: 208/208 m²
Tomtstr.: 581.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 95 **Snr.** 3

Oppdragsnr.: 1204230047

Flott, nyoppført enebolig i trafikkstille område. Integrert dobbelgarasje. Hybel i underetasjen.

Velkommen til Sandbekkveien 36 B! En flott, nyoppført enebolig i barnevennlige, trafikkstille omgivelser rett ved marka. Stor terrasse utenfor stuen byr på gode solforhold, samt herlig utsikt over nærområdet og skogkledde åser. Parkering er i en integrert dobbelgarasje med elbillader og direkte adkomst til entré. Her kommer du tørrskodd inn uansett vær!

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning med store vindusflater, HTH innredning med integrerte hvitevarer og en flott gasspeis. I første etasje er det også romslig stue/kjøkken med egen utgang til tomten. Boligen har til sammen tre lekre bad med regnfallsdusj og hvite innredninger, samt et separat vaskerom. Det ene badet ligger i suiteløsning med soverom. I tillegg er det en meget pen entré, tre nydelige soverom og lagringsplass i bod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Egenerklæring	66
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 208 m²

BRA totalt: 208 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 105 m² Hall m/trapp, kjøkken/stue, bad, vaskerom, bod, bod 2, garasje

1. etasje

BRA-i: 103 m² Stue/kjøkken, 3 soverom, bad, bad 2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

581.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i et rolig, trafikkstille og barnevennlig område rett ved marka med kort vei til badevann og fantastiske turmuligheter. Tomten har gode solforhold og fin utsikt som kan nytes fra terrassen utenfor stuen. Terrassen strekker seg langs to sider av boligen og har liggende spilerekkverk, samt trapp ned til hagen i den ene enden. I tillegg er det direkte utgang til tomten fra kjellerstuen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert, populært og meget barnevennlig boligområde, ca. 2 km nord for Slattum helt syd i Nittedal kommune. Stedet grenser mot flotte friluftsområder og har gangavstand til barnehage og skoler, samt kort vei til offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. I tillegg er det nærhet til lekeplass, svømmehall, ridesenter og nærbutikk.

Slattumhallen åpnet i 2022 og ligger like bortenfor barneskolen. Ved ungdomsskolen er det et nyere idrettsanlegg med flere kunstgressbaner, svømmehall, skatepark og håndball- og sandvolleyballbane. Om vinteren blir det anlagt isbane ved GIF-huset. Hauger Golfbane ligger også i nærheten, vakkert plassert i sydhellingen mot Hellerudsletta med flott utsyn mot banen og det omkringliggende landskapet.

Slattum er et godt utgangspunkt for turer i Lillomarka, og den lokale lysløypa tar deg til et flott løypenett som strekker seg helt inn til Oslo. En kort kjøretur fra boligen finner du Varingskollen Alpinsenter med et utmerket familietilbud med varierte bakker og to varmetuer med servering.

Det er flere idylliske badevann i området, blant annet Skredderudtjern som byr på fine bademuligheter og flere egnede plasser å slå seg ned. Tilgjengeligheten gjør dette til et populært tursted for alle som bor i nærområdet.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix, Kiwi og Coop Mega Hagan. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Hagan Atrium og Mosenteret et godt og variert utvalg. Lillestrøm, Strømmen og Lørenskog ligger også godt innen rekkevidde.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Fra eiendommen er det gangavstand til Slattum barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Li ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Bjertnes, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Kirkeby som ligger ca. 300 meter unna boligen. Med bil tar det ca. 4 min til Slattum, 7 min til Gjelleråsen, 20 min til Lillestrøm, 17 min til Strømmen, 28 min til Oslo S og 33 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Ing. Vidar Nilsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Pulttak i trekonstruksjoner som er tekket med papp, samt takrenner og nedløp av stål. Yttervegger av isolert bindingsverk med stående falset tre kledning utvendig og gips innvendig.

Vinduer av 3 lag glass i fabrikk, samt isolert ytterdør og balkongdører med glass i fabrikk malte karmen.

Devis overbygd terrasse med impregnert terrasse dekke.

Innvendig:

Gulvoverflatene hovedsakelig av parkett, fliser på våtrom og betong i garasje og sportsbod.

Veggoverflatene hovedsakelig av liste fritt malt gipsplater og fliser på våtrommene.

Himlinger av malte gipsplater.

Innhold

- Nyoppført enebolig over to plan.
- Trafikkstille og rolig boområde.
- Dobbeltgarasje med elbillader.
- Inngang fra garasje til boligen.
- Stor terrasse utenfor stuen.
- Flott HTH-kjøkkeninnredning.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Stuen har store vindusflater.
- Gasspeis av typen Trimline 63.
- Eneboligen har tre lekre bad.
- Alle badene har regnfallsdusjer.
- Ene badet er tilknyttet soverom.
- Tre soverom med plass til skap.
- Lagringsplass er i bod i første.
- Elpunkt for varmepumpe etablert.

Planløsning

Underetasje: Entré, kjøkken/stue, bad/wc, vaskerom og 2 boder.

1. etasje: Stue/kjøkken, 2 bad/wc og 3 soverom.

Standard

Entré

Eneboligen har et pent inngangsparti som ligger overbygd av terrassen i etasjen over. Entreen har sandfargede fliser på gulv, downlights i himling og glassfelt ved siden av den hvite inngangsdøren. En hvitmalt trapp gir adkomst opp til etasjen over. For øvrig er det direkte inngang til entré fra garasjen.

Stue

Store vindusflater langs to sider av stuen formelig suger inn utsikt og naturlig lys. Dette vil fort bli familiens favorittrom! Stuen har også utgang til en stor terrasse der sol og utsikt kan nytes til fulle. Rommet har hvite vegger, downlights i himling og en lekker gasspeis som sikrer nydelig stemning på mørke kvelder.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen med robust, moderne innredning fra HTH og benkeplate av typen Winter white fra Easy stone. Innredningen har glatte fronter i en dus naturfarge, sorte håndtak som en fin kontrast og kran med uttrekk over enkel oppvaskkum. Kjøkkenet er også utstyrt med integrerte hvitevarer.

Stue/kjøkken 1.etasje

I første etasje ligger stue/kjøkken som har hvitmalt himling og vegger som gjør det enkelt å innrede etter egen smak og stil. Endeveggen har vindusflater helt ned til gulv og det er direkte utgang til tomten.

Bad/wc

Eneboligen har hele tre bad, henholdsvis ett i første etasje og to i andre etasje. Det ene badet ligger i suiteløsning med hovedsoverommet. Alle badene har overflater i duse sandfarger, downlights, samt hvite innredningen med glatte skuffefronter, heldekkende servanter og speilskap. For øvrig er badene utstyrt med veggmonterte toaletter og dusjhjørner med regnfallsgarnityr.

Vaskerom

I første etasje er det adkomst fra entreen til et separat vaskerom - et kjærkomment rom i en hektisk familiehverdag. Langs den ene veggen er det hvit innredning med glatte fronter og skyllekum nedfelt i hvit benkeplate. Vaskerommet har selvfølgelig opplegg for vaskemaskin og boligens varmtvannsbereder er plassert her.

Soverom og garderobe

Eneboligen har tre gode soverom med hvite vegger, samt god plass til både senger og garderobeløsninger. Boligen er helt ny og har derfor ingen garderobeskap, men hvis ønskelig kan det gis hjelp til montering. Det store hovedsoverommet har vindu med utsikt mot nord og ligger i flott suiteløsning med det ene badet. Ekstra lagringsplass er i bod i første etasje.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Internett kabler er klar til kobling med leverandør

Parkering

Det er parkering i integrert dobbelgarasje med elbillader. Garasjen har direkte adkomst til entré, så her kommer du tørrskodd inn uansett vær. I tillegg er det plass til parkering på egen gårdsplass i forkant av garasjen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

2422889

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 150 000

Kommunale avgifter

Kr 9 785

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Kr. 9 785 pr. år

Inkluderer: fast gebyr vann og avløp, renovasjon, målerleie og feie/tilsynsgebyr.

Forbruk kommer i tillegg.

Faste gebyrer utgjør kr 9 785,- per år. I tillegg faktureres det etter forbruk. 22,69,- per m³ for forbruk vann og 31,28 per m³ for avløp. Normalt forbruk er ca 50 m³ per person, per år. Ved en familie på 4 og forbruk på totalt 200 m³ vil kommunale avgifter utgjøre kr 20 579,-. Kostnaden vil variere etter medlemmer i husstanden og forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 2 692

Eiendomsskatt år

2022

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt, kr 2 692,- ifølge Nittedal kommune.

Andre utgifter

Kommunale avgifter.

Vedlikehold av felles vei, via lokalt veilag kr 1500,- per år.

Eget strømforbruk.

Villa- og innboforsikring.

Kabel-tv/internett (Nocab) - kjøper tegner eget abonnement.

Listen er ikke uttømmende.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 95, seksjonsnummer 3 i Nittedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3031/10/95/3:

28.06.1946 - Dokumentnr: 2153 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3031 Gnr:10 Bnr:95

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2015 - Dokumentnr: 536126 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3031 Gnr:10 Bnr:47

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3031 Gnr:10 Bnr:95

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2018 - Dokumentnr: 1444402 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:3031 Gnr:10 Bnr:277

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nittedal Kommune

Org.nr: 971 643 870

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3031 Gnr:10 Bnr:95

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2018 - Dokumentnr: 1444414 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3031 Gnr:10 Bnr:277

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nittedal Kommune

Org.nr: 971 643 870

Overført fra: Knr:3031 Gnr:10 Bnr:95

Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2020 - Dokumentnr: 2691190 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse. Kopi av midlertidig brukstillatelse følger som vedlegg til salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.02.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet vann og avløp.
Offentlig vei til privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk; jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt ...(SETT INN DATO). Garanti etter buofl. §12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhl. § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16 jf. bustadoppføringsloven § 37. Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, 1. ledd, 2. punktum. Avhl. § 3-3, 2. ledd fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

37 500,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 1 500 000,-))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

53 642,- (Omkostninger totalt)

9 203 642,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 53 642

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Oppdragsansvarlig

Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Heidi Anett Larsen
Eiendomsmegler
Heidi.anett.larsen@aktiv.no
Tlf: 988 49 800

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

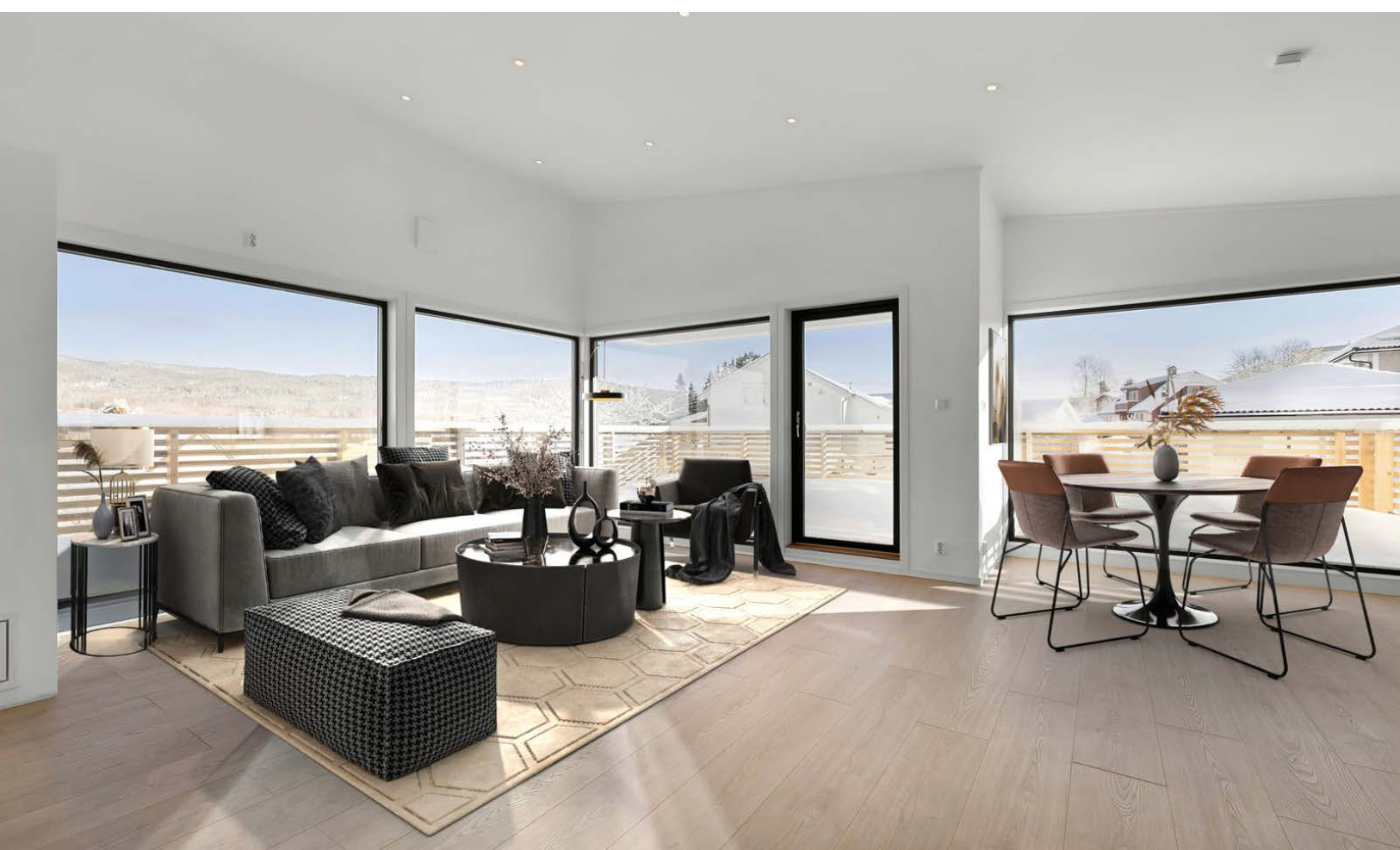
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

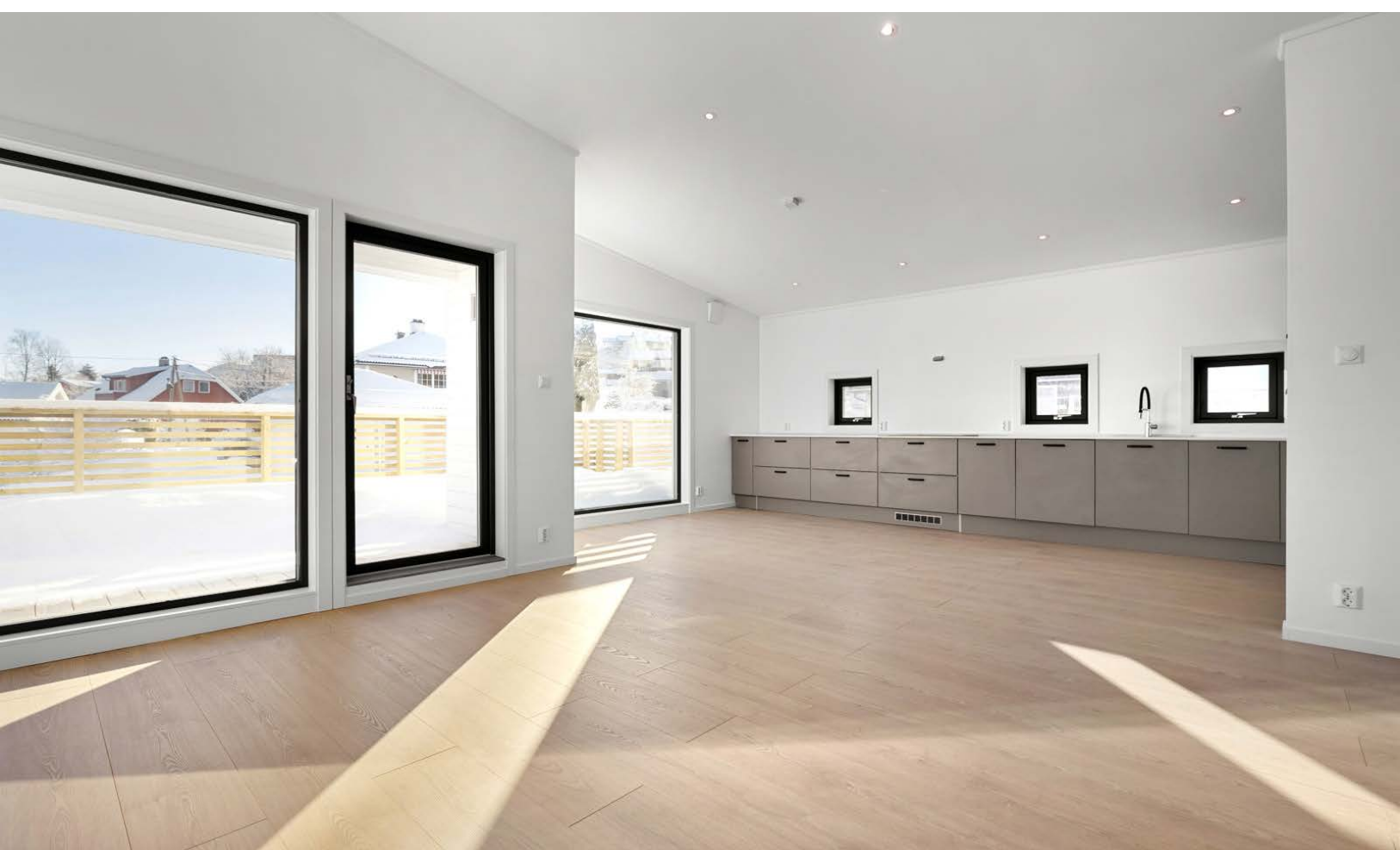
Salgsoppgavedato

10.04.2024





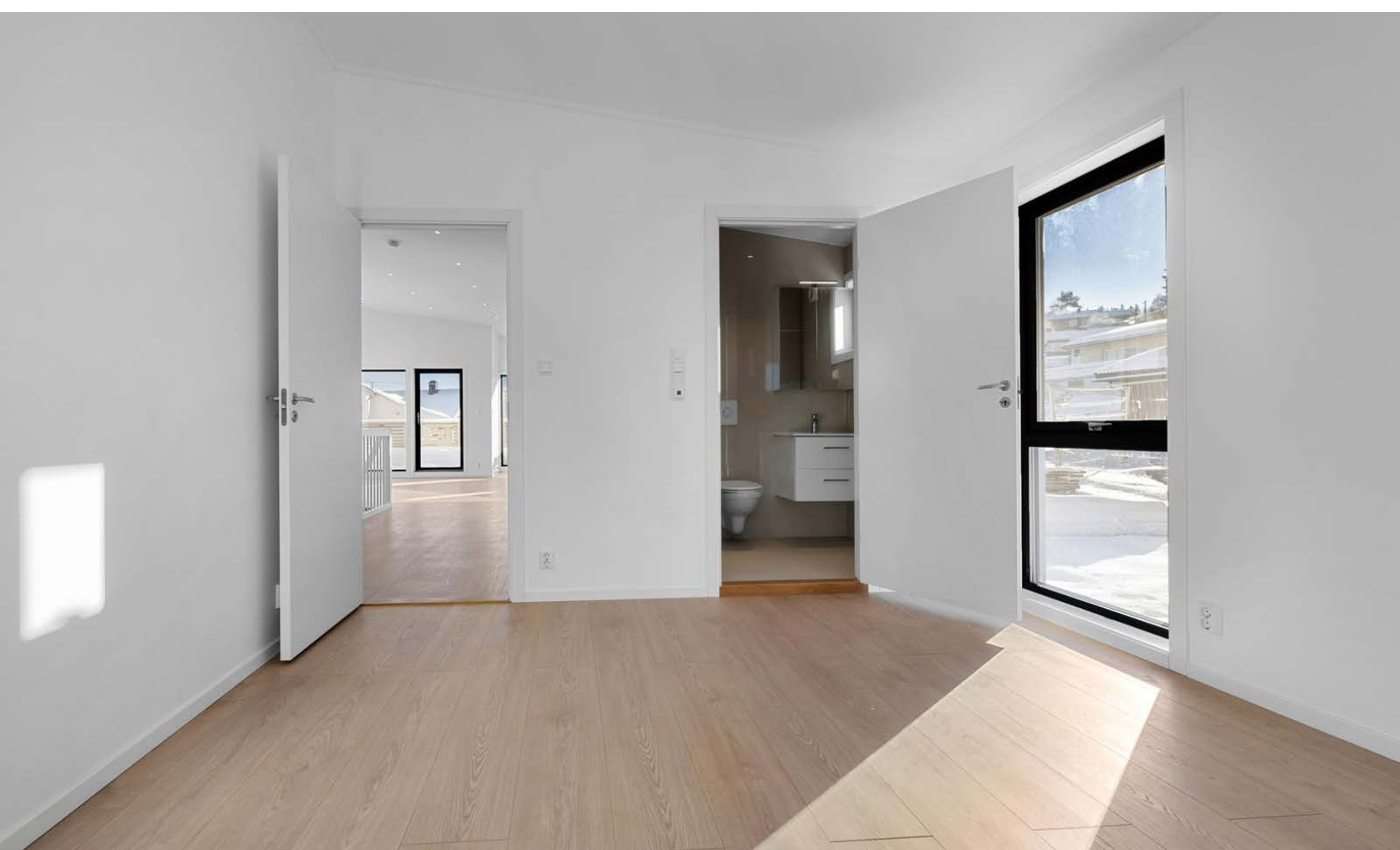




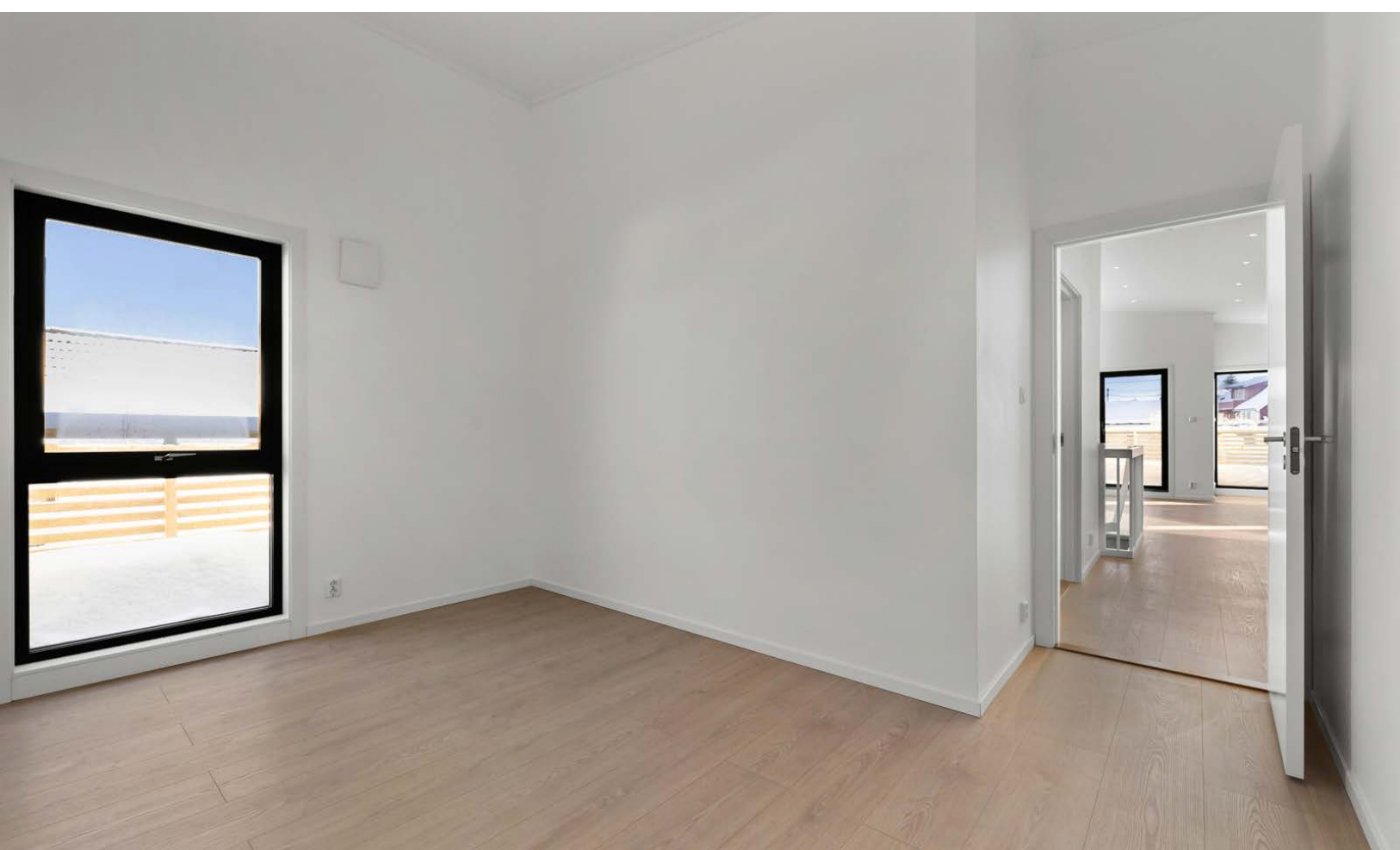












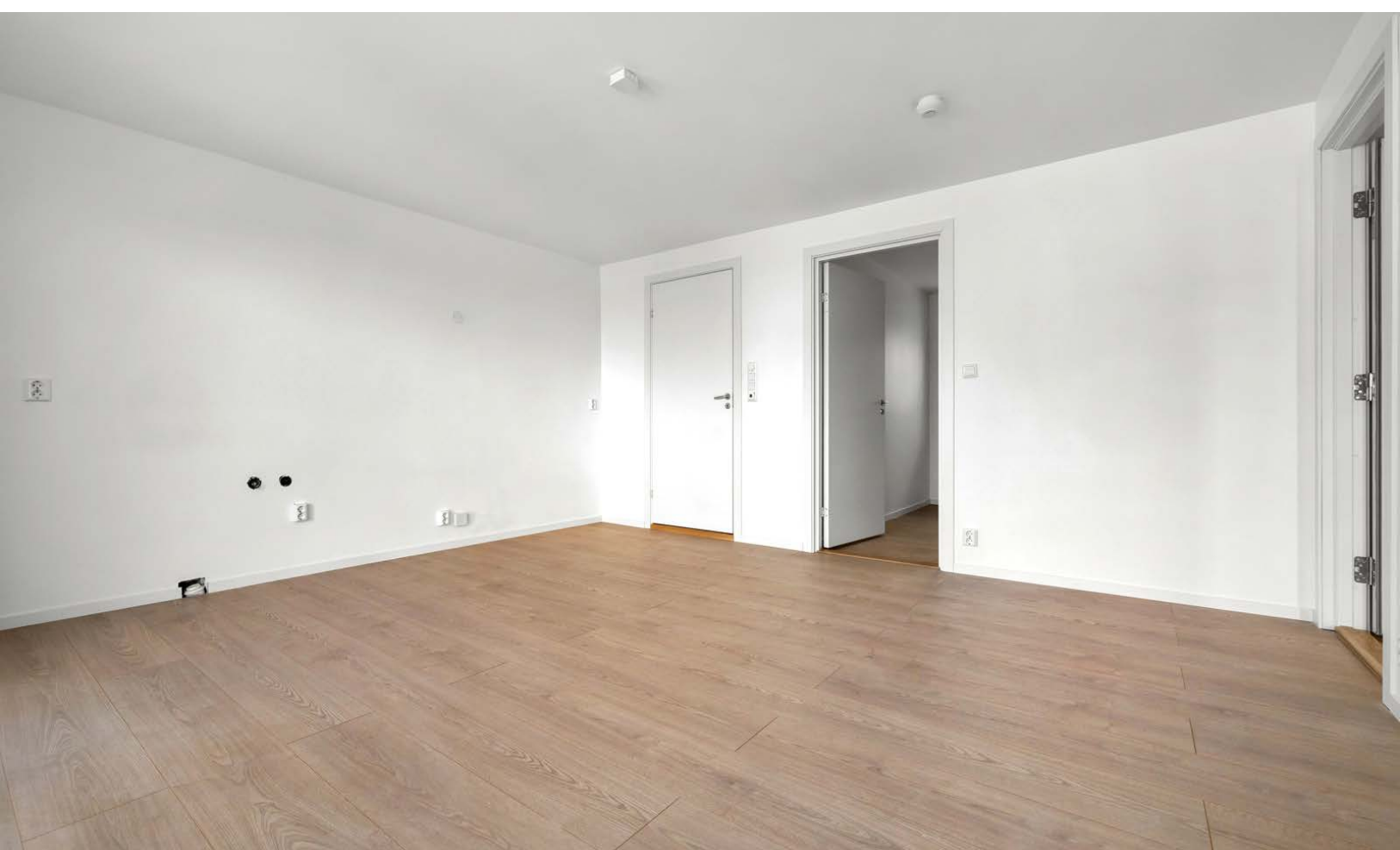






















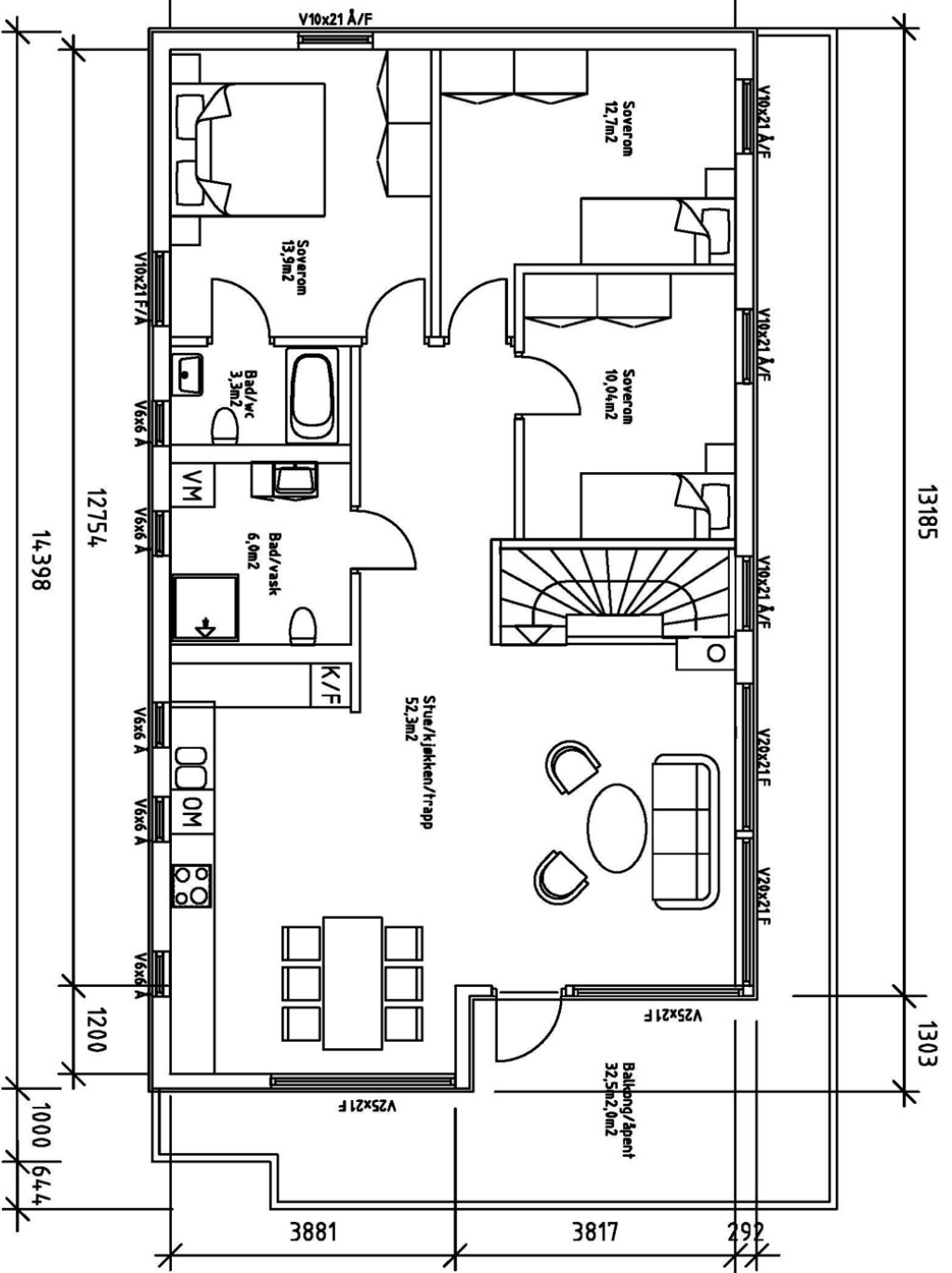


13185

1303

HUS B

Arealer
 BYA: 146,8 m²
 BTA: 111,7 m²
 BRA: 102,8 m²
 BRA balkong: 32,5 m²



Sandbakkveien 36 A
 Gnr/bnr.: 10 / 95

SOM BYGGET

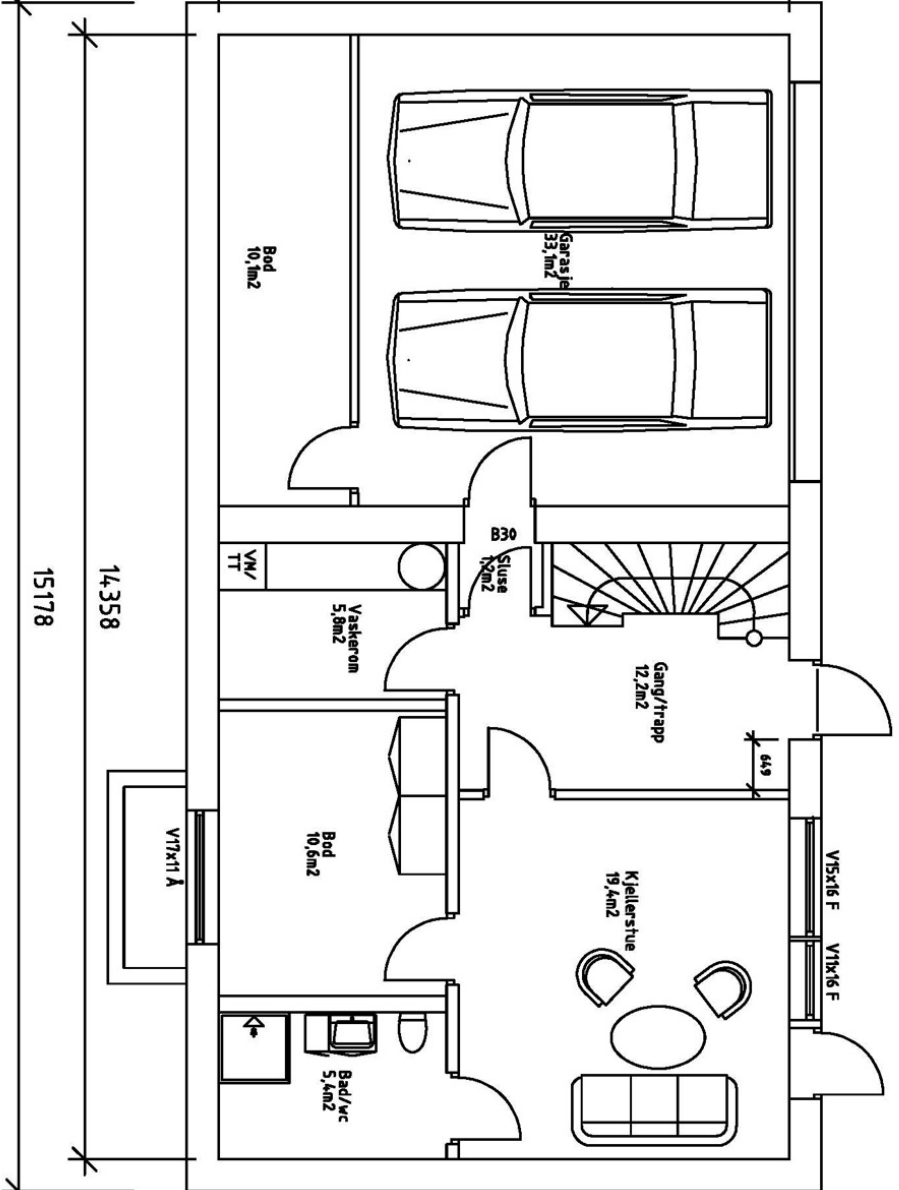
BRUK	INDEX	ART.	DRØMMEN	REALISER	SEK.	DATE
------	-------	------	---------	----------	------	------

Dato	15.11.2022	Prosjektnummer	22098-09	Skala	1:100	Ing. Vidar Nilsen Rådgivende ingeniørfirma
Formål/Type	VN					

SANDBAKKVEIEN 36 AS
 ENEBOLIG
 PLAN 1ETASJE

Postboks 1098, Parkentret, 9503 Alta
 Telefon 78440620 Telefaks 78440621
 E-post: vidar@park.no
 Hjemmeside: www.vidarntusen.no

HUS B



Arealer
 BTA: 122,9 m²
 BRA: 104,5 m²
 BRA garasje: 33,1m²

Sandbakkveien 36 A
 Gnr/bnr.: 10 / 95

REV. NOED	ART.	ENDRINGS GRUNN		SEN	DATO		
SOM BYGGET							
Dato		Signatur	Prosjektleder	Utskrift			
7.11.2022		22098-08		1:100			
Bredt/Bygget		VN					
SANDBAKKVEIEN 36 AS							
ENERBOLIG							
PLAN UNDERETASJEN							
Postboks 1098, Parkseintret, 9503 Altna Telefon 78440620 Telefaks 78440621 E-post: vidar@park.no Hjemmeside: www.vidarnilssen.no							
Ing. Vidar Nilssen Rådgivende ingeniørfirma							

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Sandbekkveien 36 B, 1480 SLATTUM

📖 NITTEDAL kommune

gnr. 10, bnr. 95, snr. 3

Areal (BRA): Enebolig 208 m²



Befaringsdato: 07.03.2024

Rapportdato: 13.03.2024

Oppdragsnr.: 11021-1182

Referansenummer: HU8595

Autorisert foretak: Ing. Vidar Nilsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nilsen

Vår ref: Vidar Nilsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Ing. Vidar Nilsen AS



Rapportansvarlig

Vidar Nilsen

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nilsen@boliginstituttet.no

915 75 649



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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ny enebolig som er oppført etter TEK 17 i god standard med liten hybel i underetasjen for utleie. Litt gulv knirk i gulver mellom kjøkken og stue, samt noe tørke sprekker mellom taklister og himling.

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Pulttak i trekonstruksjoner som er tekket med papp, samt takrenner og nedløp av stål. Yttervegger av isolert bindingsverk med stående falset tre kledning utvendig og gips innvendig. Vinduer av 3 lag glass i fabrikk, samt isolert ytterdør og balkongdører med glass i fabrikk malte karmen. Devis overbygd terrasse med impregnert terrasse dekke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflatene hovedsakelig av parkett, fliser på våtrom og betong i garasje og sportsbod. Veggoverflatene hovedsakelig av liste fritt malt gipsplater og fliser på våtrommene. Himlinger av malte gipsplater. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører. Grunnmur av isolerte elementer med betong kjerne som er tilfylt utvendig og kledd med plater innvendig. Trapp mellom etasjene av lakkert tre. Hvite innvendige dører i fabrikk malte karmen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasjen:
Baderom med flislagt gulv og vegger. Sanitærutstyr med veggmontert dusjhjørnet, klosett, servant i innredning og tilkobling for vaskemaskin. Plasts luk i betong med klemt mansjett og smøremembran.

Vaskerom

Gulv og vegger av fliser og smøre membran. Sanitærutstyr med skyllekum, tilkobling for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Plasts luk med klemt sluk mansjett.

2 bad i 1.etasje

Flislagt gulv og vegger med dokumentert membran. Sanitærutstyr med veggmontert dusjhjørnet, veggmontert klosett og servant i innredning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tidsmessig kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og micro bølge ovn i god standard i 1.etasje med kullfilter i plate toppen. Hvit kjøkkeninnredning i normal standard med integrert komfyr og oppvaskmaskin i underetasjen med avtrekk over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør vannledning med samleskap på vaskerom i underetasjen. Avløpsledning av plast fra byggeåret. Balansert ventilasjonssystem med avtrekk i vegger. Stor varmtvannsbereder på vaskerom i underetasjen. Skjult elektrisk fordelingsnett med automatsikrings kurser i normal standard. Enebolig i tre- og betongkonstruksjoner med rømningsveier i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført på leire med oppfylte grusmasser. Grunnmur av Bewi betongmur med isolasjon på begge sider, samt grunnmurs papp med drenering. Bygningen ligger i skrått terreng, som er planert rundt 3 sider. Avløpsledning og vannledning av plast fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Underetasje	105	0	0	105
1.etasje	103	0	0	103
Sum	208	0	0	
Sum BRA	208			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

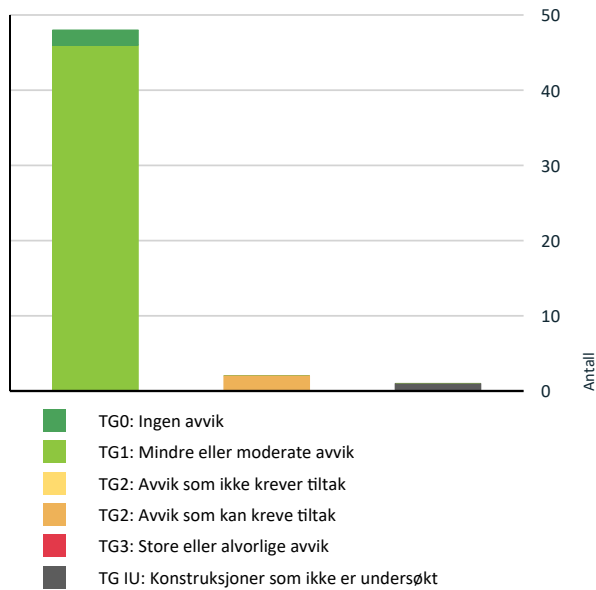
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegningen er gjennomgått og kontrollert

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
Egne observasjoner

Standard
Ny bolig god standard

Vedlikehold
Ny bolig godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Tekket med papp

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål

Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk med stående falset tre kledning utvendig og gips innvendig.

Takkonstruksjon/Loft

Tak av isolert bjelkelag med taktro.

Vinduer

Vinduer av 3 lag glass i fabrikk malte trekarmer.

Dører

Isolert ytterdør og balkongdører med glass i fabrikk malte karmer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Devis overbygd terrasse med impregneret terrasse dekke.

INNENDIG

Overflater

Gulvoverflatene hovedsakelig av parkett, fliser på våtrom og betong i garasje og sportsbod. Veggoverflatene hovedsakelig av liste fritt malt gipsplater og fliser på våtrommene. Himlinger av malte gipsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i underetasjen av betong og bjelkelag av isolerte tre bjelkelag mellom etasjene.

Radon

Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Rom Under Terreng

Grunnmur av isolerte elementer med betong kjerne som er tilfylt utvendig og kledd med plater innvendig.

Innvendige trapper

Trapp mellom etasjene av lakkert tre.

Innvendige dører

Innvendige dører i fabrikk malte karmer.

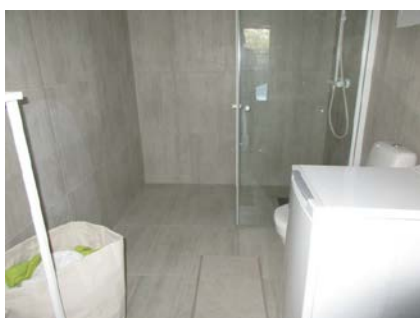
Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom med flislagt gulv og vegger.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg overflater av fliser og himling av malte gipsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvoverflatene av fliser med smøremembran.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i betong med klemt mansjett og smøremembran.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i himling

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble registrert 7,6 % fukt i veggen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Gulv og vegger av fliser og smøre membran.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggoverflatene av fliser med smøre membran og himling av malte gipsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser med smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er smurt silicon mellom flis og dørterskel slik at høyden blir 22 mm.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i betong med klemt slukmansjett.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for skyllekum, vaskemaskin og varmtvannsbereder.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i himling

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er utført i hht TEK 17 og det er levert dokumentert utførelse og membran.



1.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt gulv og vegger med dokumentert membran.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger og malt gipsplater i himling.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra uk dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er påført silikon mellom gulv flisene og dørterskelen slik at høydeforskjellen er ca. 30mm.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i på støp med mansjett og klemlist.



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i himling.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

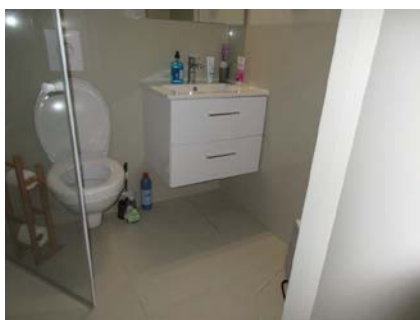
Dusjsonen ligger mot yttervegg og kjøkken med kjøkkeninnredning, og det er derfor ikke mulig å ta hull.

1.ETASJE > BAD 2

Generell

Flislagt gulv og vegger.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggoverflatene av fliser og malt gips i himling.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvoverflatene av fliser med smøremembran.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast i betong med klemt mansjett og smøremembran.



1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i himling

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er fremlagt bilder og dokumentasjon på utførelse av membran.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Hvit kjøkkeninnredning i normal standard.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Avtrekk over komfyr.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tidsmessig kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer i god standard med kompositt stein benkeplate.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Nedfelt avtrekk i plate toppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Rør i rør vannledning med samleskap på vaskerom i underetasjen.

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsledning av plast fra byggeåret

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonssystem med avtrekk i vegg.

1 TG 1 Varmtvannstank

Stor varmtvannsbereder på vaskerom i underetasjen.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk fordelingsnett med automatsikrings kurser i normal standard.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Nytt elektrisk anlegg med samsvarserklæring fra 2023.

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Enebolig i tre- og betongkonstruksjoner med rømningsveier i begge etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Nytt håndslukkeapparat i garasjen.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Seriekoblede røykvarslere i hver etasje.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Nye røykvarslere fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er oppført på leire med oppfylte grusmasser.

! TG 1 Drenering

Grunnmurs papp med drenering.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Bewi betongmur med isolasjon på begge sider.

! TG IU Terrengforhold

Bygningen ligger i skrått terreng, som er planert rundt 3 sider.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsledning og vannledning av plast fra byggeåret.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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

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.

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.

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.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Underetasje	105			105		
1.etasje	103			103		
SUM	208					
SUM BRA	208					

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen er gjennomgått og kontrollert

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	154	54

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2024	Vidar Nilsen	Takstingeniør
	Choudry Waheed	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	10	95		3	581.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandbekkveien 36 B

Hjemmelshaver

Ar Eiendomsutvikling AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i skrått terreng med atkomst via privat avkjørsel til Sandbekkveien. Alminnelig gode parkeringsforhold, samt fin utsikt og solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er planert og klargjort for utlegging av matjord/plen, samt gruset atkomstvei og parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		15 000
Kommentar Premiegrunnlaget er ikke fremvist, premiebeløp er antatt				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2024	Ingen kommenter	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HU8595>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Annet (spesifiser):

Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

Tomt

Fritidsbolig

Gnr: 10 Bnr: 95 Seksjonsnr: 3 Andelsnr. Aksjenr. Festenr.

Adresse SANDBEKK VEIEN 36 B
SLATTUM

Byggeår 2022

Når kjøpte du boligen

Postnr. 1480

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.

Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

TRYG FORSIKRING

Type villa/husforsikring ☒ Standard

Utvidet

Polise-/avtale

8634298

Er det dødsbo?

Ja

☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn AR. EIENDOMS AS

Fornavn

Ny adresse CARL BERGERSSENSVEI 6D

E-post

Tariyahmedw@hotamail.com

Postnr. 1481 Sted HAGAN

Tel. priv.

Mobil

42639666

SELGER 2

Etternavn

Fornavn

Ny adresse

E-post

Tel. priv.

Postnr.

Sted

Mobil

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *NYTT BAD FRA 2022*

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei ☒ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *VANLIG KONTROLL EFTER INSTALLASJON*

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Haugen 13.03.2024



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
47220049	

Selger 1 navn
Tariq Ahmed

Gateadresse	
Sandbekkveien 36B	

Poststed	Postnr
Slattum	1480

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 47220049

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt hus ble ferdig stilt i 2023
Arbeid utført av	Noor hus as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt hus ble ferdig stilt i 2023
-------------	----------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	JFA
-------------	-----

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt hus AS
Arbeid utført av	Noor hus AS

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Felles avløp til Sandbekkveien 36A/B og 36 C Sandbekkveien 38 Sandbekkveien 47 og Sandbekkveien 40. Det er en veilaget i området hvor man må betale 3000 kroner årlig for utbedring av Sandbekkveien. Dette beløpet står i felleskonto 12100578342. Vi har betalt 3000 kroner i juli 2022

Document reference: 47220049

Tilleggskommentar

Boligen er helt ny pga minus grader for lang tid klarte ikke å rydde tomten, men selvfølgelig før overtagelse skal vi rydde rundt og ubrukelig masse skal fjernes og innkjøring klargjøres for beleggningssteiner/asfalt. Hvis ønskelig kan vi hjelpe med beleggningssteiner/asfaltering mot betaling.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tariq Ahmed	98acdff7d88ed326282cc81 787cf37dbba0cc001	20.02.2023 10:03:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 47220049

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

Sandbekkveien 36B

Nabolaget Kjøl/Rudstein - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Kirkeby	4 min
Linje 385, 390, 390E	0.3 km
Nittedal stasjon	9 min
Linje F4, RE30, R31	6 km
Oslo S	27 min
Totalt 24 ulike linjer	19.6 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Slattum skole (1-7 kl.)	3 min
356 elever, 18 klasser	1.8 km
Li skole (8-10 kl.)	6 min
475 elever, 22 klasser	2.9 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
444 elever, 23 klasser	4.5 km
Bjertnes videregående skole	5 min
500 elever, 26 klasser	3.5 km
Strømmen videregående skole	19 min
515 elever, 45 klasser	12.9 km

«Barnevennlig til tusen med kort vei til alt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

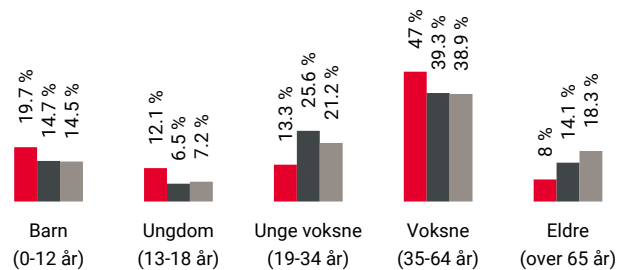
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjøl/Rudstein	1 516	526
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugeråsen (0-5 år)	22 min
51 barn	1.6 km
Slattum (0-5 år)	5 min
67 barn	2.8 km
Sinoberbarnehagene (0-5 år)	6 min
59 barn	2.6 km

Dagligvare

Coop Prix Slattum	4 min
PostNord	2.1 km
Coop Mega Nittedal	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport



Slattum skole

24 min



Aktivitetshall, fotball

1.8 km



Friidrettsbane - Slattum skole

4 min



Friidrett

1.9 km



Myrens Treningssenter Mosenteret

6 min

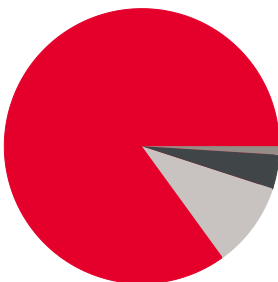


SvingInn Nittedal

7 min



Boligmasse



85% enebolig
4% rekkehus
1% blokk
10% annet

«Barnevennlig, stille og trygt. Veldig gode frilufts forhold, skog og mark i umiddelbar nærhet, nærme Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Mosenteret Nittedal Senter

6 min

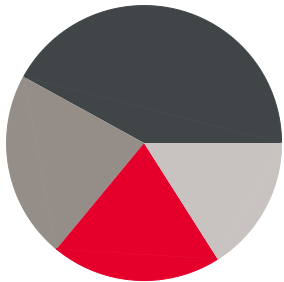


Apotek 1 Nittedal

6 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



20% i barnehagealder
42% 6-12 år
22% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



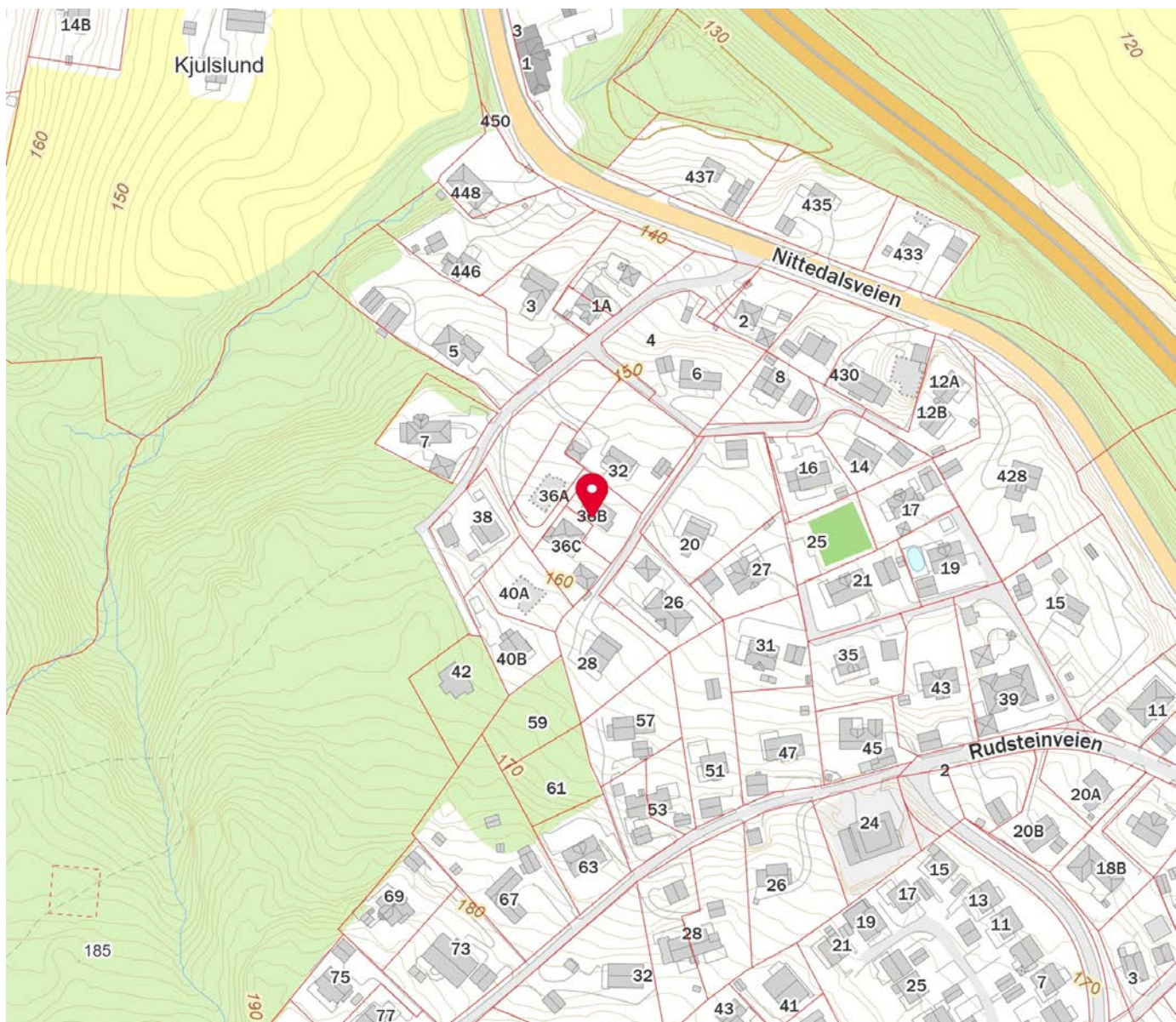
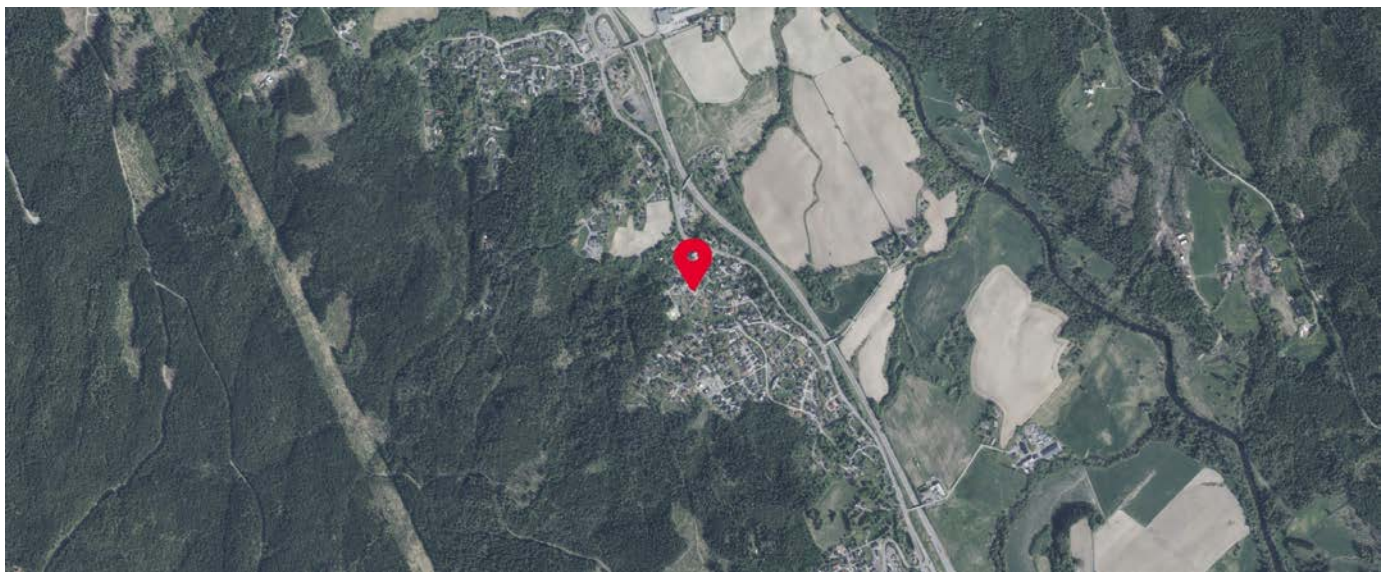
0%

47%

Kjul/Rudstein
Oslo og omegn
Norge

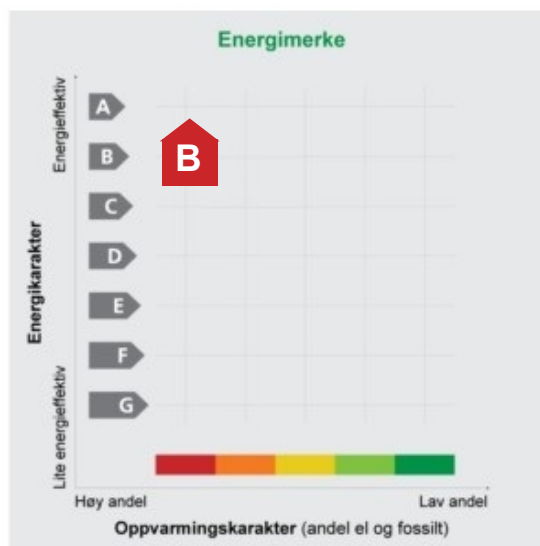
Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Adresse	Sandbekkveien 36B
Postnr	1480
Sted	SLATTUM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	10
Bnr.	95
Seksjonsnr.	3
Festenr.	0
Bygn. nr.	300788267
Bolignr.	
Merkenr.	d7544bbe-6706-4c15-83d8-0f51c12a7cd0
Dato.	16.02.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

**NITTEDAL KOMMUNE**

Sektor for miljø og samfunnsutvikling
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal
Postadresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Tlf.: 67 05 90 00
E-post: postmottak@nittedal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER**Kommunale gebyr for 2023**

Gnr.:	10	Bnr.:	95	Fnr.:		Snr.:	3
Adresse:	Sandbekkveien 36B						
Merknad:	Vi har ikke fått bestilling av renovasjonsbeholdere, prisen som er oppgitt er for 140-liters restavfall. Se gebyrregulativet for priser for andre beholderstørrelser https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/avfall-og-gjenvinning/						

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

Kommunale gebyr

1. termin (1.1.-30.6.), forfall 1.4.
2. termin (1.7.-31.12.), forfall 1.10.

Eiendomsskatt

1. termin (1.1.-30.4.), forfall 1.6.
2. termin (1.5.-31.8.), forfall 1.10.
3. termin (1.9.-31.12.), forfall 1.12.

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift - 2022	
Faste gebyr:	
Målerleie	Kr 238
Feie/tilsynsgebyr	Kr 676
Renovasjon (søppelbeholdere)	Kr 4 348
Abonnementsgebyr vann	Kr 1 931
Abonnementsgebyr avløp	Kr 2 592
Variable gebyr (målt over vannmåler)	
Forbruksgebyr vann per m ³	Kr 22,69
Forbruksgebyr avløp per m ³	Kr 31,28

Normalt forbruk er cirka 50 m³ per person per år

Vi gjør oppmerksom på at kommunale eiendomsgebyr skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med oppgjøret.

AVLESNINGSSTAND VANNMÅLER SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN VED EIERSKIFTE MEN BRUKES VED PRIVAT OPPGJØR MELLOM SELGER OG KJØPER.

Vi anbefaler å bestille oppdaterte opplysninger på restanser og legalpant for gjennomføring av oppgjør mellom selger og kjøper.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 18.11.2022

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3031	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	95	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Sandbekkveien 36B, 1480 SLATTUM								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten er for inneværende år.

Takst	1 122 000,00 kr
Skatt	2 692,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	01.01.2022
Eiendomsstype	Boligtomt
Promillesats	2.4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





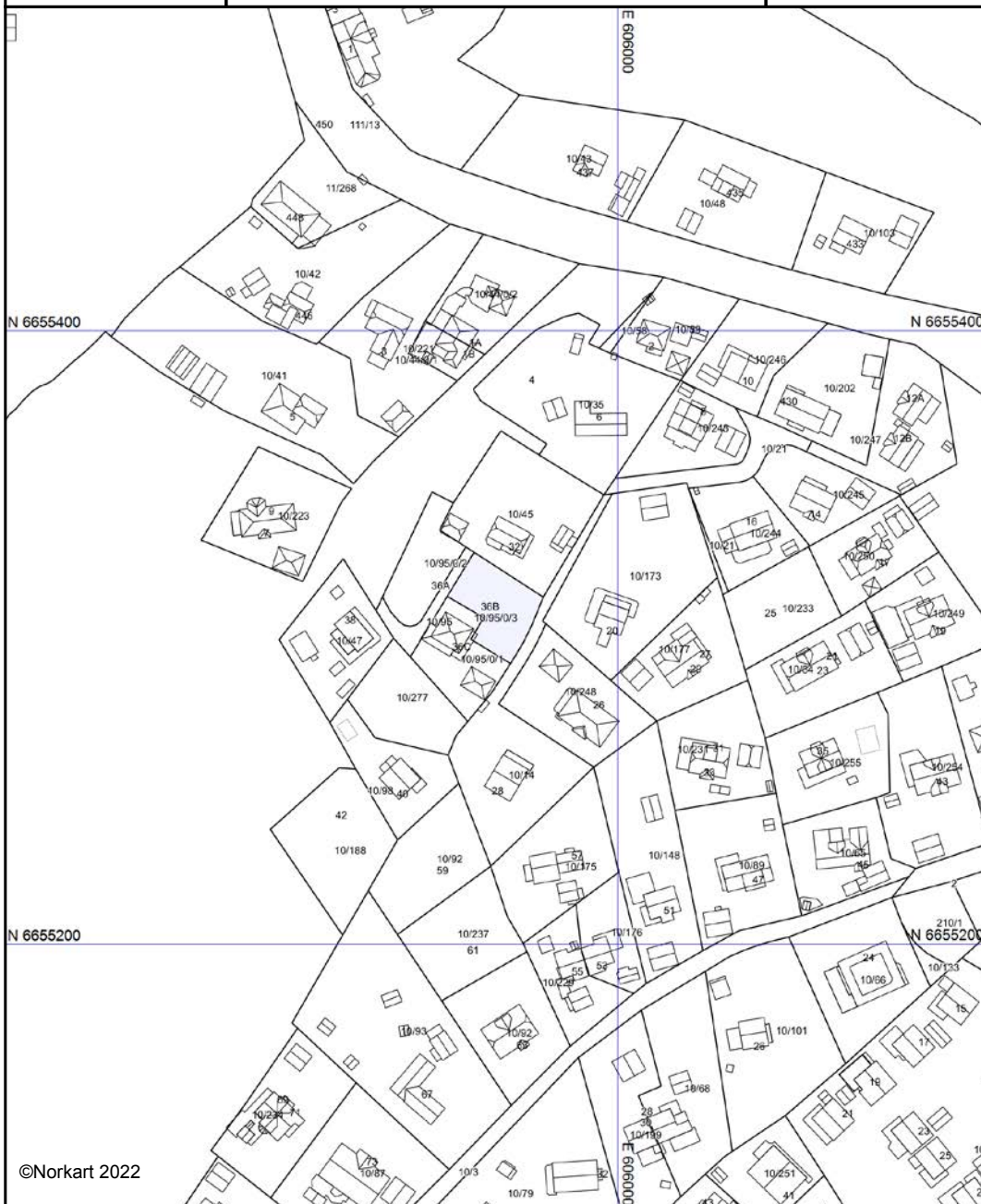
Nittedal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 10/95/0/3
Adresse: Sandbekkveien 36B
Dato: 18.11.2022
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2022

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

ING. VIDAR NILSEN AS
Betongveien 21
9515 ALTA

Deres ref:

Vår ref:
19/01209-70
Oppgis ved alle henvendelser

Dato:
03.02.2023

Midlertidig brukstillatelse for hus B - 10/95 - Sandbekkveien 36 - To eneboliger

Tiltakets type og art:	Enebolig / Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltakets adresse:	Sandbekkveien 36
Gnr./bnr./fnr./snr.:	10/95/0/0
Søker:	ING. VIDAR NILSEN AS, Betongveien 21, 9515 ALTA
Tiltakshaver:	AR EIENDOMSUTVIKLING AS, Carl Bergersens vei 6D, 1481 HAGAN

Nittedal kommune godkjenner din søknad om midlertidig brukstillatelse for hus B, mottatt 30.11.2022.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok din søknad om midlertidig brukstillatelse den 30.11.2022. Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid. Vi viser til pbl. § 21-10.

Det er tidligere gitt følgende tillatelser:

- Rammetillatelse gitt 23.01.2020 for oppføring av to nye eneboliger, samt ombygging av eksisterende bolig.
- Igangsettingstillatelse for hele tiltaket er gitt 01.03.2022.
- Endringstillatelse for endret gesimshøyde er gitt 25.08.2022.

Ut fra mottatt dokumentasjon finner vi at midlertidig brukstillatelse gis. Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hus B.

der storby møter marka



Byggverket kan ikke tas i bruk til et annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Dersom det er installert ildsted må det rapporteres til Nedre Romerike brann og redningsvesen IKS via e-post: post@nrbr.no.

Gjenstående arbeider

I følge ansvarlig søker er det ikke gjenstående arbeider med hus B.

Gjenstående arbeid før ferdigattest

Gjenstående arbeider i tilknytning til hele prosjektet omfatter for øvrig oppføring av hus A. Dette skal være ferdig innen 31.08.2023.

VILKÅR OG VIDERE OPPFØLGING

Ferdigattest

Ferdigattest gis når nødvendig dokumentasjon foreligger.

Dersom gjenstående arbeider ikke er utført og det ikke er sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at tiltaket ferdigstilles, jf. pbl. § 21-10.

Ansvarlig søker skal senest ved søknad om ferdigattest påse at dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) er framlagt av de ansvarlige foretakene. Ved søknad om ferdigattest skal søker bekrefte at dokumentasjonen er overlevert til byggverkets eier.

Andre forhold

Følgende dokumentasjon på beskrivelse av pipe og oppvarming må beskrives før ferdigattest

- Hvor mange pipeløp – hvis det er pipeløp – er det i boligen?
- Har eventuelt hybel tilgang til disse?
- Hvis boligen ikke har pipeløp; hva slags oppvarmingssystem har boligen?

Ved innstallering av ildsted må Nedre Romerike brann og redningsvesen IKS få kopi av vedtaket.

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Gebyrer og avgifter skal også betales ved en eventuell klage.

Dere betaler etter gjeldende satser for det året dere søkte. Gebyrregulativet finner dere her: <https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/felles-informasjon/kommunale-satser-og-egenbetalinger/>

Faktura ettersendes.

Klagerett

der storby møter marka



Dere har rett til å klage på vedtaket. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak@nittedal.kommune.no eller per post til Byggesak, Nittedal kommune, Postboks 63, 1483 Hagan. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottok dette vedtaket.

Med vennlig hilsen

Gry Andreassen

Avdelingsleder byggesak
Byggesak

Lars Gustav Rogne

Saksbehandler
Byggesak

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Kopi til:

AR EIENDOMSUTVIKLING AS, Carl Bergersens vei 6D, 1481 HAGAN

der storby møter marka





NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: 143

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RUDSTEINOMRÅDET

Planbestemmelsene er vedtatt av Kommunestyre 29.08.1994 sak 0055/94

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR RUDSTEINOMRÅDET

§ 1.

Reguleringsbestemmelsene knyttes til plankart i målestokk 1: 1000, sist datert 29.08.94

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG

Fortettingsområder:

§ 2.

Områdene A - O består av eksisterende bolig- og hyttebebyggelse. Områdene A - D regnes som fullt utbygd, og det tillates her ingen ytterligere fortetting. Innenfor områdene F - O tillates fortetting etter bestemmelsene gitt i §§ 3 - 6 nedenfor, med de begrensninger som er gitt i § 17.

§ 3.

Innenfor fortettingsområdene tillates oppført eneboliger og tomannsboliger med tilhørende uthus/garasjer.

§ 4.

Tillatt tomteutnyttelse (inkl. garasje) for fortettingsområder settes til TU = 20%. Tomteutnyttelsen beregnes etter byggeforskriftens bestemmelser, kap. 22.

§ 5.

For frittliggende eneboliger tillates det ikke fradelt tomter på under 800 m² netto, mens det for tomannsboliger kreves netto tomt på 1000 m².

§ 6.

Innenfor områdene F - L kan utbygging bare skje på betingelse av tinglyst erklæring om framtidig deltakelse i refusjonsoppgjør for opprusting av Rudsteinveien i samsvar med reguleringsplanen.

Områder for nybygging:

§ 7.

Innenfor områdene BA, BB, BC og BD tillates oppført ny boligbebyggelse i form av frittliggende småhus.

§ 8.

For hvert område kreves det utarbeidet samlet bebyggelsesplan som skal vise plassering av bygninger og adkomster og utforming av utomhusarealer. Kommuneplanens bestemmelser om felles leike- og oppholdsarealer skal følges.

§ 9.

Tillatt tomteutnyttelse (inkl. garasje) for områdene BA, BB, BC og BD settes til TU = 20%.
Tomteutnyttelsen beregnes etter byggeforskriftenes bestemmelser, kap. 22.

§ 10.

Områdene kan ikke bebygges før Rudsteinveien er opprustet til regulert standard, det er anlagt ny adkomstveg m/tilhørende kommunaltekniske anlegg og private felles adkomstveger er bygget i nødvendig utstrekning.

Fellesbestemmelser:

§ 11.

I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1 : 500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. På situasjonsrisset skal angis eventuelle forstøtningsmurer, areal for parkering/garasje og den terrengmessige behandling med høydeangivelse.

§ 12.

Til hver bolig/leilighet skal det være minimum 2 biloppstillingsplasser hvorav minst 1 skal kunne gi plass for garasje eller carport.

§ 13.

Hver bolig skal ha et rimelig orientert og skjermet uteoppholdsareal i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL.

§ 14.

Området utgjør tomt for bestående forsamlingshus.

§ 15.

Tillatt tomteutnyttelse settes til TU = 20%.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

§ 16.

Eksisterende avkjørsler fra Hadelandsveien (tidl. RV 4) opprettholdes.

§ 17.

Avkjørsler fra Hadelandsveien til enkelttomter er angitt på plankartet. Utvidet bruk av disse tillates ikke.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	581.6
Etablert dato	03.07.2020	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.03.2021	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/3		

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering	10.06.2020	20/01276	Tinglyst	10/95 (-1819,4), 10/95/0/1 (663,3), 10/95/0/2 (574,5), 10/95/0/3 (581,6)
Seksjonering	30.06.2020		07.07.2020	10/1, 10/14, 10/45, 10/277

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6655297.43	605958.77		Ja	581.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AR EIENDOMSUTVIKLING AS S926448706	Hjemmelshaver (H) 1/1	Carl Bergersens vei 6D 1481 HAGAN	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Sandbekkveien 36B	-	10/95/0/3	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Sandbekkveien 36 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1480 SLATTUM	Kirkesogn	02061101 Nittedal
Grunnkrets	403 RUDSTEIN	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	1 Søndre Nittedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300788267		Enebolig (111)	Igangsettingstillatelse (IG)	01.03.2022

1: Bygning 300788267: Enebolig (111), Igangsettingstillatelse 01.03.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	210,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	210,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	148
Energikilder	Annen energikilde, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.01.2020	29.01.2020
Igangsettingstillatelse	01.03.2022	21.03.2022

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Sandbekkveien 36B	-	10/95/0/3	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	100,6	0	100,6	0	0	0
U01	1	110,2	0	110,2	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 10/95

Bruksnavn	GRANLI II	Beregnet areal	203.4
Etablert dato	21.11.1945	Historisk oppgitt areal	2155
Oppdatert dato	07.07.2020	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- | | | | |
|--|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| ☒ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6655300.16	605930.72	0	Ja	203.4	



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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sandbekkeveien 36B
1480 SLATTUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak**Oppdragsnummer:** 1204230047**Telefon:** 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet 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:

10.04.2024

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