



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Johanne Borgens veg 11, 2040 KLØFTA

**Stor enebolig i barnevennlige omgivelser. Garasje, elbillader. Flotte uteplasser. Vannbåren varme.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**









Eiendomsmegler MNEF

## Wenche Roterud

**Mobil** 990 18 195

**E-post** wenche.roterud@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2150 Årnes. TLF. 63 91 26 92

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 155 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 605 390,-  
**Selger:** Kjell Vegard Krybelsrud

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total:** 154/213 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 825.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 48, bnr. 78

**Oppdragsnr.:** 1207240060

# Din nye bolig!

Velkommen til Johanne Borgens veg 11 – en romslig og fin enebolig fra 2006 i fredfulle, barnevennlige omgivelser. Boligen ligger på en skjermet tomt innerst i en rolig blindvei, med pen hage og flotte uteplasser. Det tilhører dobbelgarasje med lader for elbil.

Her er skogen nærmeste nabo, noe som gir flere muligheter for aktivitet. Det er bare å ta på seg turskoene og gå ut døren. I tillegg er det kort gangavstand til barnehager, skole og fine idrettsanlegg, så stedet passer ypperlig for barnefamilier.

Boligen går over to etasjer og inneholder entré/hall, to boder, vaskerom, bad, fire soverom, loftstue, stue og kjøkken. Det er montert varmpumpe av typen luft-til-vann, og boligen har vannbåren oppvarming og balansert ventilasjon. I tillegg er det en stemningsfull peisovn i stuen.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



# Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	9
Plantegninger .....	22
Om eiendommen .....	26
Egenerklæring .....	69
Kart fra kommunen .....	74
Våre samarbeidspartnere .....	80
Forbrukerinformasjon .....	87
Budskjema .....	88





Johanne Borgens veg 11 - en romslig enebolig med fine uteplasser - beliggende i barnevennlige omgivelser.

## Kort fortalt

- Velholdt enebolig fra 2006
- Barnevennlig beliggenhet
- Kort gangavstand til skole
- Innerst i blindvei

- Stor hage, flotte uteplasser
- Dobbelgarasje, lader for elbil
- Innbydende stue med peisovn
- Koselig loftstue i andre etasje

- Kjøkken med plass til spisebord
- Boligen har bad og vaskerom
- Fire soverom, ett med skap
- God lagringsplass i to boder

- Utvendig vedbod/redskapsskjul
- Varmepumpe type luft-til-vann
- Balansert ventilasjonsanlegg



# Velkommen inn!

Boligen har et lunt og overbygd inngangsparti - beliggende i forbindelse med terrasseplattingen som strekker seg langs to sider.

Entréen har mørkt gulv og en behagelig grønn tone på veggene.

Det er god plass til skap, hyller, kommoder eller lignende.







Stuen er lys og tiltalende med enstavs laminatgulv og lysmalte vegger. En av veggene er malt i en tøff kontrastfarge.

Sentralt i rommet er en moderne peisovn som sørger for ekstra hygge og varme.







Kjøkkenet er romslig og har god plass til spisebordmøblement.



Innredningen har hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Det er nisje for komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøle-/fryseskap.





I andre etasje ligger en koselig loftstue, noe som ofte er kjærkomment for barnefamilier.



Loftstuen har godt naturlig lysinnfall fra vindusflatene.





Badet har innredning med servant over underskap, speil med belysning, høyskap og gulvmontert toalett.

Videre har badet et moderne badekar med dusjløsning.

Vaskerommet har utslagsvask, arbeidsbenk med underskap og opplegg for vaskemaskin.







Boligen har fire gode soverom - hvorav soverommet på bildet nedenfor ligger i første etasje.

I andre etasje er det ett stort og to mindre soverom.

Alle soverommene har laminat på gulvet og malte vegger.







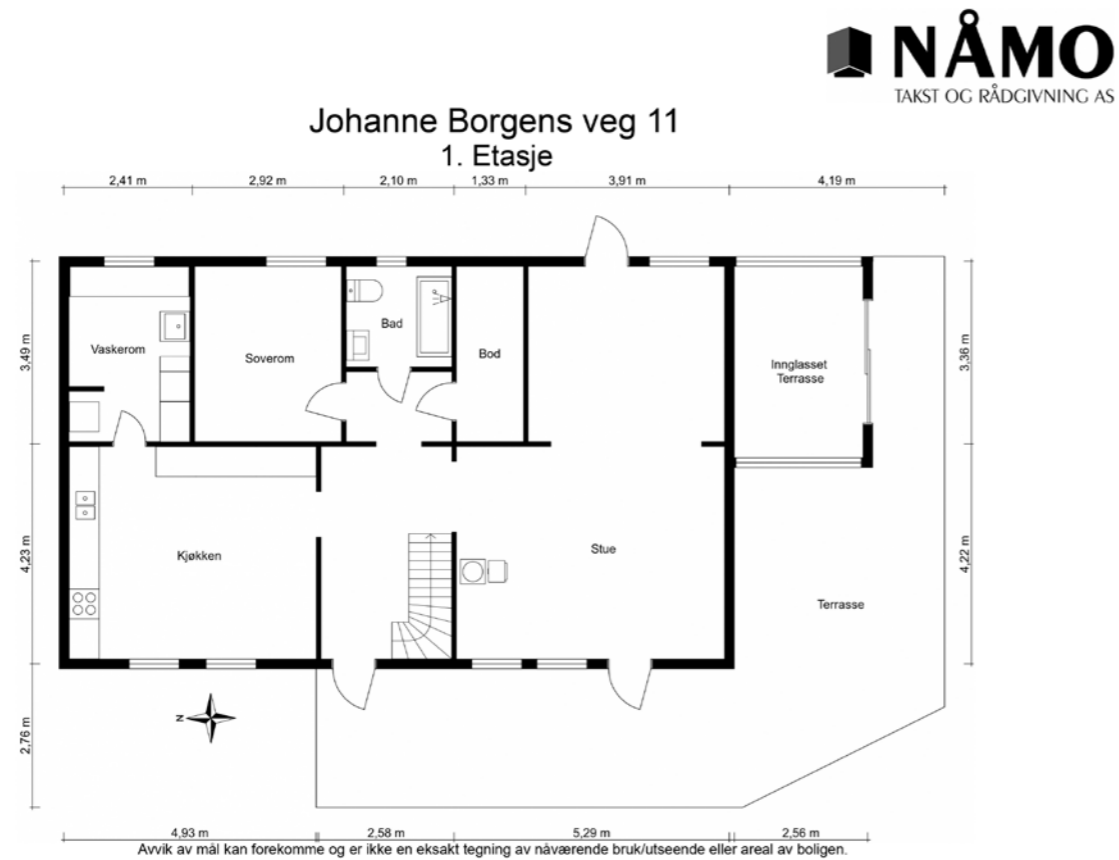
Kveldsstemning i Johanne Borgens veg 11.





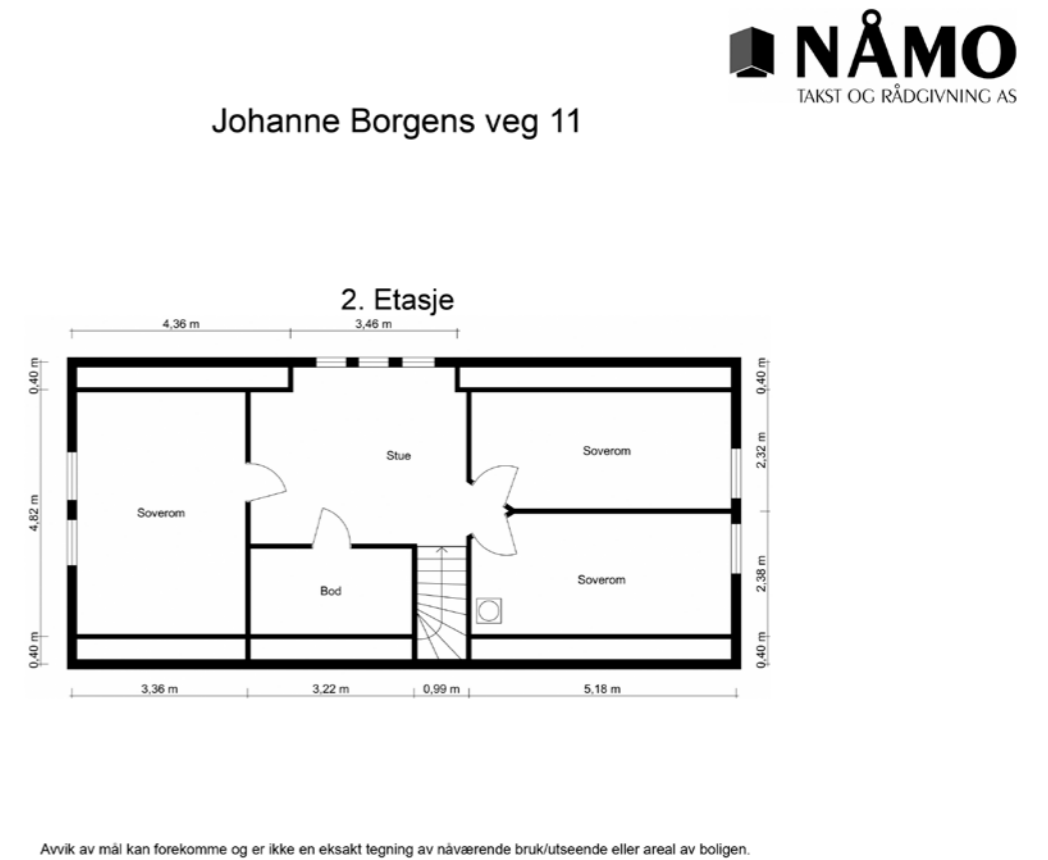
# Plantegning

## 1. etasje



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

## 2. etasje



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





# 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**



# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 154 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 49 m<sup>2</sup>  
BRA - b: 10 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 213 m<sup>2</sup>  
TBA: 42 m<sup>2</sup>

## Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 100 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, stue, soverom, bad, vaskerom og bod.

BRA-b: 10 m<sup>2</sup> Innglasset del av terrassen.

2. etasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> Stue, 3 soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m<sup>2</sup>

## Vedbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Bod.

## Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m<sup>2</sup> Garasje.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

825.8 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Eiendommen er på 825,8 kvm og har en skjermet

beliggenhet innerst i et boligfelt, rett ved skogkanten. Tomten er pent opparbeidet med gruset gårds plass, fin hage og uteplasser. Hagen har plen, prydbusker og diverse beplantning, og det er rikelig med boltreplass for både liten og stor. I tillegg er det flere muligheter for fine uteplasser.

Fra stuen i første etasje er det utgang til en stor terrasse, og denne går langs to sider av boligen. Her er det flere soner med god plass til utemøbler, grill med mer. Deler av terrassen er innglasset, så her kan du sitte ute selv om været er litt ruskete. Det er bygd rekkverk langs litt av terrassen, og det er ellers direkte tilgang til hagen.

## Beliggenhet

Boligen ligger i et landlig, trafikkstille og meget barnevennlig boligområde på Borgen i Ullensaker kommune, ca. 6 kilometer øst for Kløfta. Det er et naturskjønt område med umiddelbar nærhet til Borgen barneskole og barnehager. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, skiløyper og idrettshall m.m. Borgen idrettslag har aktiviteter innen fotball, håndball, ski- og sykkel sport.

Eiendommen ligger nær idylliske Borgenskogen med sine flotte tur- og friluftsområder, både sommer og vinter. Her finner du blant annet Stordammen, et herlig friområde med bade plass.

På Kløfta har du har mange gode servicetilbud med dagligvarebutikker og blant annet Romerikssenteret som har et godt og variert utvalg av forretninger. På Kløfta finnes også Miklagard Golf, en 18-hulls internasjonal mesterskapsbane. Golfbanen har vært rangert som en av de 20 beste i Europa.

Det er også kort vei til Jessheim Storsenter med ca.

140 butikker og serveringssteder, samt Ullensaker Kulturhus med kino og bibliotek. Lillestrøm, Strømmen og Lørenskog ligger også godt innen rekkevidde med et rikt utvalg av bymessige fasiliteter og servicetilbud.

Tid med bil ca:

5 min til Kløfta

15 min til Gardermoen

10 min til Jessheim

20 min til Lillestrøm

25 min til Oslo

For mer info se: [www.ullensaker.kommune.no](http://www.ullensaker.kommune.no), og søk Borgen.

## Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villaer, småhusbebyggelse og næringsbygg.

## Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i kommunen, både private og kommunale. Ungdomsskoleelever på Borgen tilhører Gystadmarka ungdomsskole på Jessheim. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet på Hvam, Jessheim, Nannestad, Skedsmo og Lillestrøm.

## Offentlig kommunikasjon

Det går buss nr. 460 fra bussholdeplassen "Borgen" ved E16 til Kløfta stasjon, ca hver time. Bussholdeplassen ligger ca 1,5 km fra eiendommen. Se [ruter.no](http://ruter.no) for linjetabell og rutetider.

Det er togstasjon på Kløfta med god togforbindelse

til Oslo, og det tar ca 33 min til/fra Oslo S. Gode parkeringsforhold for pendlere.

## Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Grunn og fundamenter: Bygningen har element betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Takkonstruksjon/taktekking: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med takopplett. Fiberduk i undertak.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/ kledning har stående bordkledning.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Etablert terrasse utgang fra stue med innglasset del. Terrassen står på Lecablokker, med trebjelker og trespaltegulv.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

## Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Jeg har lagt 3 lag med membrand under flisene på 2 vegger.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/



råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Fant noe musmøkk på loft under inspeksjon. Aldrig hørt noen mus i huset. Vi har hatt 3 katter som ikke har markert for noen mus eller lyder av dette.

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

Beskrivelse: Montert EL-Billader. Arbeid utført av Sterk Elektro.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: EI-Kontroll. Bytte av sentralfyr utført av Nek as.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Montert på garage utvendig under takutstikk.

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)? Ja. Beskrivelse: Jeg har selv innredet 2 etg.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Jeg satt opp garage fra Maxbo. Kom prekut.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: 2 etg.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Sendt inn egenerklæring.

#### Innhold

Velkommen til Johanne Borgens veg 11 – en romslig og fin enebolig fra 2006 i fredfulle,

barnevennlige omgivelser. Boligen ligger på en skjermet tomt helt innerst i en rolig blindvei, med solrik hage og flotte uteplasser. Det tilhører dobbelgarasje med lader for elbil.

Her er skogen nærmeste nabo, noe som gir flere muligheter for aktivitet. Det er bare å ta på seg turskoene og gå ut døren. I tillegg er det kort gangavstand til barnehager, skole og fine idrettsanlegg, så stedet passer ypperlig for barnefamilier.

Boligen går over to etasjer og inneholder entré/hall, to boder, vaskerom, bad, fire soverom, loftstue, stue og kjøkken. Det er montert varmepumpe av typen luft-til-vann, og boligen har vannbåren oppvarming og balansert ventilasjon. I tillegg er det en stemningsfull peisovn i stuen.

#### Kort fortalt

- Velholdt enebolig fra 2006
- Barnevennlig beliggenhet
- Kort gangavstand til skole
- Solrik tomt innerst i blindvei
- Stor hage, flotte uteplasser
- Dobbeltgarasje, lader for elbil
- Innbydende stue med peisovn
- Koselig loftstue i andre etasje
- Kjøkken med plass til spisebord
- Boligen har bad og vaskerom
- Fire soverom, ett med skap
- God lagringsplass i to boder
- Utvendig vedbod/redskapskjul
- Varmepumpe type luft-til-vann
- Balansert ventilasjonsanlegg

#### Planløsning

1. etasje: Entré/hall, bad, bod, vaskerom, soverom,

stue og kjøkken.

2. etasje: Loftstue, bod og 3 soverom.

Annet: Vedbod/redskapsbod.

#### Entré

Eneboligen har et trivelig, overbygd inngangsparti og en innbydende entré/hall. Entreen har mørkt gulv, grønmalte panelvegger og en veggmontert radiator. Det er god plass til skap, hyller, kommoder og/eller lignende. Fra entreen/hallen er det trapp opp til andre etasje.

#### Kjøkken

Boligen har et stort, fint kjøkken med stilren innredning og plass til spisebord. Rommet har enstavs laminatgulv, mørke vegger og store vindusflater. Innredningen har hvite, profilerte fronter og en laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert fliser på deler av veggen mellom benk og overskap, og det er ventilator over kokesonen. Innredningen har nisje for komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøle/fryseskap.

#### Stue

Stuen er tiltalende med enstavs laminatgulv, lysmalte vegger og en mørk fondvegg. Midt i rommet er det montert en stemningsfull peisovn for ekstra varme og hygge. Det er vinduer på flere sider av rommet, og det er i tillegg utgang til uteplass. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord.

#### Loftstue

Eneboligen har også en koselig loftstue, noe som gir litt ekstra spillerom for familien. Loftstuen har laminatgulv, pent malte vegger og god plass til møblement.

#### Bad/wc/vaskerom

Boligen har bad og vaskerom, begge i første etasje. Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet, våtromsbelegg på veggene, radiator, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Rommet har også en praktisk innredning med arbeidsbenk og underskap.

Badet har vinylbelegg på gulvet, fliser og våtromstapet på veggene, radiator og et gulvmontert toalett. Innredningen består av en servant med underskap. Over servantene er det montert speil med belysning. I tillegg har badet et moderne badekar med dusjløsning.

#### Soverom og garderobe

Det er fire gode soverom i boligen – ett i første etasje og tre i andre etasje. Det foreligger imidlertid ingen godkjenning av innredning av rommene i andre etasje, men etableringen er meldt inn til kommunen.

Rommet i første etasje har laminatgulv, lysmalte vegger og en tapetsert fondvegg. Det er også montert skyvedørsgarderobe. I andre etasje er det ett stort og to mindre rom, alle med laminat på gulvet, malte vegger og god plass til seng, skap og/eller annet møblement.

#### Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:  
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:  
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert



symptom på aktivitet fra skadedyr; Det var synlig muselort på takluke.

- Utvendig > Dører: Noe slitasje av maling rundt håndtak.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppstrukket trevirke/trepaneler

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Stedvis noe knirk i gulv.

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er en god løsning at det er etablert avtrekksvifte i krypkjeller med tanke på radon.

- Innvendig > Krypkjeller: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis noe subbing av innerdører ble registrert.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er ikke dokumentert for membran og flislegging ved egeninnsats.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er registrert knirk i gulvet.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke lagt belegg klemt rundt rør for vannbåren varme.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje. Noen små merker er synlig på underskapsdører.

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

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert

ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen. Det mangler ventil i yttervegg på ett soverom i 2 etasje

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.

Lovlighet:

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

Hustegninger viser at 2 etasje ikke er innredet med rom. Det foreligger øvrig ferdigattest for godkjent romløsning 2 etasje fra kommunen i 2024.

Det er avvik på tegninger i 1 etasje der det er fjernet soverom i stuen og endret inngang til bod.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

Kommentar: Det er utført noe elektrisk arbeide.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 03.09.24 av Øyvind Nåmo Rønning. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2016, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket

eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

**Innbo og løsøre**

Elanlegget har automatsikringer.

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

**Hvitevarer**

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

**TV/Internett/Bredbånd**

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd.

**Parkering**

Det tilhører dobbelgarasje bygd i 2008, og det montert lader for elbil på ytterveggen. Ellers er det god plass til parkering på gårdsplassen.

**Radonmåling**

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det

overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Følgende medfølger boligen: Hvitevarer kjøkken, samt vaskemaskin og tørketrommel. Taklampe på kjøkken og i stue, skoskap i gang, barnesikring, el-billadet og robot gressklipper. Paviljong medfølger.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten.

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

**Energi**

**Oppvarming**

Eneboligen varmes opp med vannbåren varme (radiatorer), supplert med vedfyring. Det er installert Nibe varmepumpe av typen luft-til-vann, og varmtvannstank ligger i varmepumpen. I tillegg har boligen balansert ventilasjon.



### Energikarakter

B

### Energifarge

Orange

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 450 000

### Kommunale avgifter

Kr 20 416

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkl. vann, avløp og renovasjon. Kommunale avgifter vil variere årlig.

### Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

### Formuesverdi primær

Kr 1 455 916

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 823 665

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Info om formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

### Andre utgifter

Strøm, forsikring, tv/internett, mm.

### 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 48, bruksnummer 78 i Ullensaker kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/48/78:

09.12.2003 - Dokumentnr: 15154 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0235 Gnr:48 Bnr:67

01.01.2020 - Dokumentnr: 760118 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:48 Bnr:78

01.01.2024 - Dokumentnr: 193284 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:48 Bnr:78

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for nybygd enebolig, datert 07.08.2006.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 03.09.2024.

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen ligger til privat vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for "Del av gnr/bnr 47/10, 48/6 + 8, 48/7 + 10 med flere, Borgen. Vedtatt 19.12.1994.

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

Eiendommen er i kommunedelplanen for Borgen, avsatt til nåværende boligbebyggelse. Vedtatt 08.11.2010.

### Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne

bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Legalpant

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

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til



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

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

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

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

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

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**

5 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
136 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 450 000,00))  
155 390,- (Omkostninger totalt)

5 605 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport  
Egenerklæringsskjema  
Kommunal info

#### **Boligselgerforsikring**





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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Johanne Borgens veg 11, 2040 KLØFTA  
 ULLENSAKER kommune  
 # gnr. 48, bnr. 78

**Markedsverdi**

**5 450 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 154 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.07.2024

Rapportdato: 03.09.2024

Oppdragsnr.: 18925-1563

Referansenummer: KP5707

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Kjell Vegard  
Krybelsrud



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.

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

## Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 24 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 38 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring og sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

## Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Wenche Roterud  
Eiendomsmegler MNEF  
wenche.roterud@aktiv.no  
Tlf: 990 18 195

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes,  
Rådhusgata 26  
2150 Årnes  
Tlf: 639 12 692

## Salgsoppgavedato

03.09.2024



## 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.

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstandsrapporter og verddivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



### Rapportansvarlig



Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556



## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeår

Den 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
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



## 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Enebolig over 2 plan med normalt god planløsning. Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med normal brukslitasje. Det er parkering i dobbelgarasje.

Enebolig er bygget 2006 og bygget etter forskrift fra 1997. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte betraktninger.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

### Enebolig - Byggeår: 2006

[Gå til side](#)

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag av metall.

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

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med takopplett. Fiberduk i undertak. Det er begrenset tilgang for hele kryptofte og innsisert fra loftslykke. Vurdering er gjort på grunnlag av hva som var synlig.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår.

Etablert terrasse utgang fra stue med innglasset del. Terrassen står på Lecablokker, med trebjelker og trespaltegulv.

[Gå til side](#)

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe og vedovn. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp.

Malte prodilerte innedører.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Det er lagt fliser på 2 vegger ved egeninnsats.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 underkant oppbrett ved terskel.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant med frittstående underskap, toalett og badekar. Speil og belysning.

Det er balansert ventilasjon.

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

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 22 underkant oppbrett ved dørterskel.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med tørkebenk og opplegg for vaskemaskin og kondens tørketrommel. Stål utslagsvask.

Det er balansert ventilasjon.

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

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over 1 benk.

Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Stål benkebeslag. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER



## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er installert Nibe varmepumpe. Typen luft til vann med balansert ventilasjon. Varmtvannstank ligger i varmepumpe. Det er oppvarming via radiatorer. Sikringskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er fra 2006. Bygningen har element betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 450 000

### Arealer

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 650 000

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Hustegninger viser at 2 etasje ikke er innredet med rom. Det foreligger øvrig ferdigattest for godkjent romløsning 2 etasje fra kommunen i 2024.

Det er avvik på tegninger i 1 etasje der det er fjernet soverom i stuen og endret inngang til bod.

[Gå til side](#)

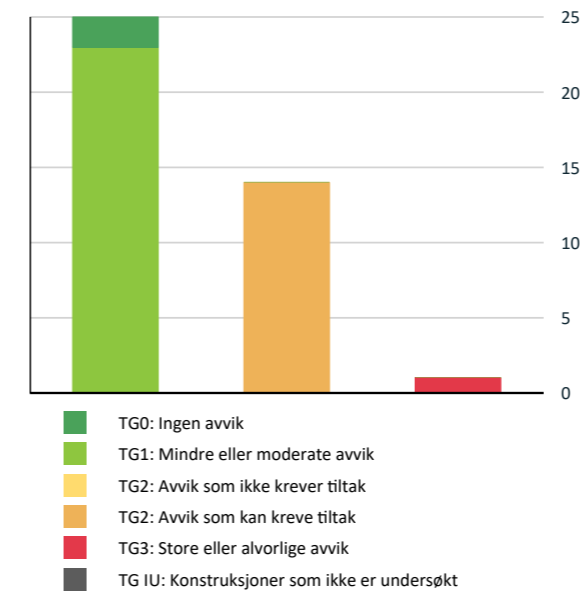
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

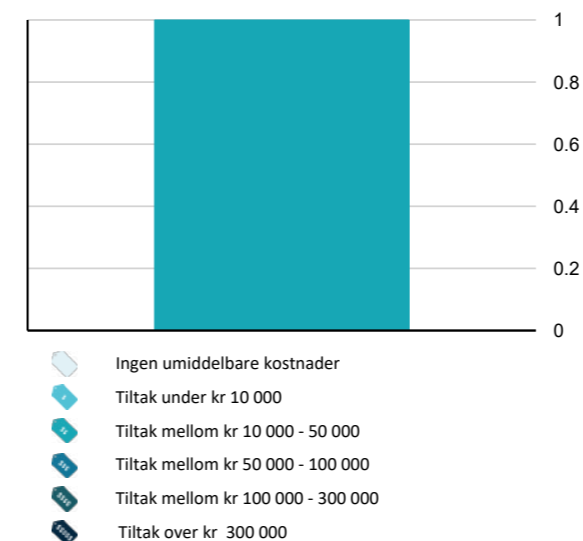
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppsatte prisestimater i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et tilbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget. Videre undersøkelser tilfaller ny eier. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand. Felles bygningsmasse for sameie/borettslag er ikke vurdert.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
2006

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens for dette er at det kan komme ras fra tak utover overbygget inngangsparti.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



#### TG 1 Veggkonstruksjon

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



## Tilstandsrapport

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med takopplett. Fiberduk i undertak. Det er begrenset tilgang for hele krypløftet og inspisert fra loftsluke. Vurdering er gjort på grunnlag av hva som var synlig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det var synlig muselort på takluke.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Se øvrig vurdering av veggkonstruksjon.



### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje av maling rundt håndtak.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

#### • Tiltak:

Døren vurderes å ha tiltenkt funksjon utover nevnte avvik.



### TG 1 Dører - 2

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasse utgang fra stue med innglasset del. Terrassen står på Lecablokker, med trebjelker og trespaltegulv.

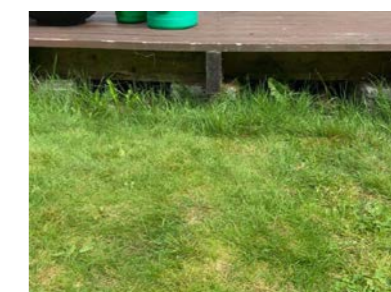
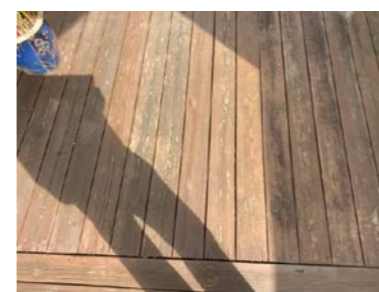
#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassen anses som funksjonell, men med noe slitasje. Noe oppgradering må regnes med for å lukke nevnte avvik. Innglasset konstruksjon med aluminiumsprofiler er av typen byggesett og etablert rett på trespaltegulv av tre.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

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

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe knirk i gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er ingen konsekvens for konstruksjonen utover nevnte knirk.

## TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

Det er en god løsning at det er etablert avtrekksvifte i krypkjeller med tanke på radon.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

## TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

## Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Det er en god løsning at det er etablert avfuktervifte med føler i krypkjelleren. Det minsker fare for høy luftfuktighet i krypkjelleren. Plast mot grunnforhold bør klemmes med lekter mot ringmur for å tette ytterligere og unngå høy luftfuktighet i rommet.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

## TG 2 Innvendige dører

Malte prodilerte innedører.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis noe subbing av innerdører ble registrert

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Det er lagt fliser på 2 vegger ved egeninnsats.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er ikke dokumentert for membran og flislegging ved egeninnsats.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vindu bør fuktbeskyttes ved dusjing i badekar. Dette for å unngå unødig fuktbelastning av vindu og fuktskade på dette.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 underkant oppbrett ved terskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med frittstående underskap, toalett og badekar. Speil og belysning.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



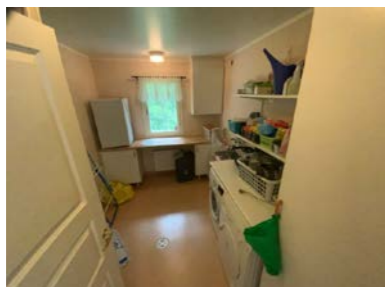
### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 22 underkant oppbrett ved dørterskel.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

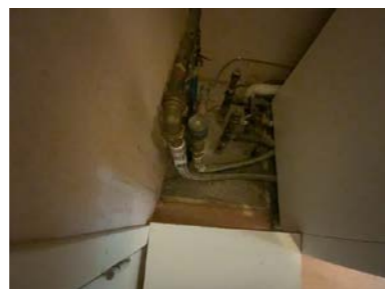
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke lagt belegg klemt rundt rør for vannbåren varme.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vannlekkasje av rør for vannbåren varme kan føre til fuktskade i gulv.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med tørkebenk og opplegg for vaskemaskin og kondens tørketrommel. Stål utslagsvask.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over 1 benk. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Stål benkebeslag. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noen små merker er synlig på underskapsdører.

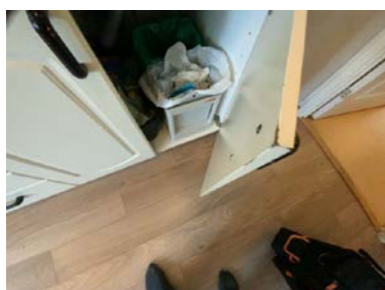
#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innredningen vurderes å ha tiltenkt funksjon utover nevnte avvik.



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder rør inne i kjøkkenbenk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Dette for å unngå at vann kan føres til kjøkkenbenk ved en rørlekkasje.

## Tilstandsrapport



#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventil i yttervegg på ett soverom i 2 etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres ventil i yttervegg med tanke på tilluft utover lufting via vindu.

#### TG 1 Varmesentral

Det er installert Nibe varmepumpe. Typen luft til vann med balansert ventilasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank ligger i varmepumpe.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

#### TG 1 Vannbåren varme

Det er oppvarming via radiatorer.

#### TG 2 Elektrisk anlegg



## Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2006**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ukjent Det er satt oppstikk kontakt i gang utenfor bad i 2024, arbeide er utført av sønn som er elektriker. Montert ladestasjon på garasjevegg. Det foreligger ikke samsvarserklæring.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branttiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Nei**

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

**Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på fremlagt arbeider som er gjort siden byggeår eller tilleggsarbeider som er utført i nyere tid.**

### Generell kommentar

Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### TG 1 Drenering



## Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2006.

### Grunnmur og fundamenter

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

### TG 0 Terrengforhold

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Bygninger på eiendommen

### Vedbod



#### Anvendelse

#### Byggeår

0

#### Kommentar

Ukjent

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

#### Beskrivelse

Enkelt uisolert bod med bindingsverk i tre. Plastplater på tak. Plassbygget dører. Etablert på punktfundament av betong og lecablokker. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Bygget fremstår med slitasje og lader. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2008

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Etablert frittstående dobbelgarasje. Uisolert bindingsverk i tre med utvendig stående kledning. W-takstoler. Saltak tekket med betongtakstein. 2 leddporter i tre. Leddporter er ikke tette i toppen. Utvendig el-bil lader. Elektrisk portåpner for 1 port. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

## Konklusjon og markedsvurdering



**Formål med takseringen:** Salg

<p><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>164 m<sup>2</sup>/154 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Enebolig:</i> Entré, Kjøkken, 2 Stuer, 4 Soverom, Bad, Vaskerom, 2 Bod</p> <p><i>Andre bygg:</i> Vedbod, Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 49 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>Kr 5 450 000</b></p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 5 650 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>5 450 000</b></p> <p><b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>5 450 000</b></p>

**Markedsvurdering**

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

**Sammenlignbare salg**

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bråtan 16 ,2040 KLØFTA 129 m <sup>2</sup> 2018 3 sov	17-02-2022	5 750 000	<b>5 800 000</b>	0	5 800 000	<b>44 961</b>
2 Karlstadvegen 4 ,2040 KLØFTA 121 m <sup>2</sup> 1980 3 sov		4 750 000	<b>0</b>	0	0	<b>39 256</b>
3 Karlstadvegen 16 ,2040 KLØFTA 125 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	30-11-2023	5 100 000	<b>4 800 000</b>	0	4 800 000	<b>38 400</b>
4 Brennaven 10 ,2040 KLØFTA 145 m <sup>2</sup> 1972 3 sov	12-06-2022	5 150 000	<b>4 950 000</b>	0	4 950 000	<b>34 138</b>
5 Karlstadvegen 12 ,2040 KLØFTA 192 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	21-05-2023	5 750 000	<b>5 600 000</b>	0	5 600 000	<b>29 167</b>

**Om sammenlignbare salg**

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

**Teknisk verdi bygninger**

<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	Kr.	<b>4 150 000</b>
<b>Vedbod</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
<b>Sum teknisk verdi - Vedbod</b>	Kr.	<b>0</b>
<b>Garasje</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	Kr.	<b>300 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 450 000</b>

**Tomteverdi**

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger**

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 650 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

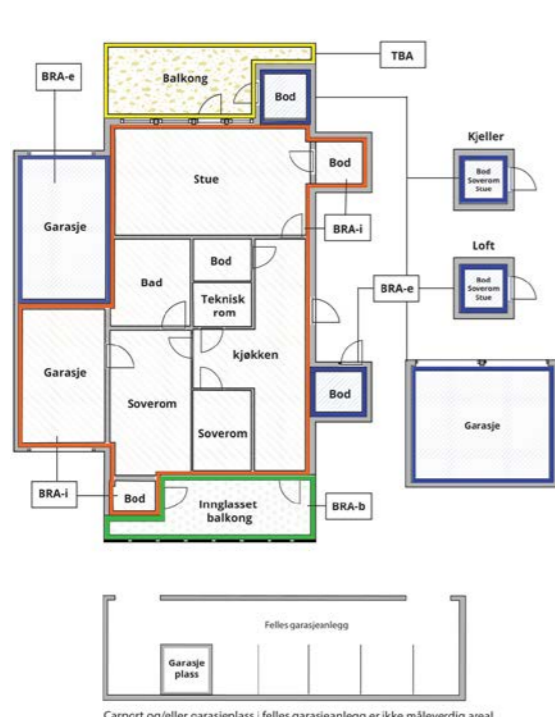
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	100		10	110	42		110
2. Etasje	54			54		11	65
<b>SUM</b>	<b>154</b>		<b>10</b>		<b>42</b>	<b>11</b>	<b>175</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>164</b>						

### Romfordeling

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

## Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Husetegninger viser at 2 etasje ikke er innredet med rom. Det foreligger øvrig ferdigattest for godkjent romløsning 2 etasje fra kommunen i 2024.

Det er avvik på tegninger i 1 etasje der det er fjernet soverom i stuen og endret inngang til bod.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført noe elektrisk arbeide.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Vedbod

### Ny arealstandard





Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

#### Romfordeling

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

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
<b>SUM</b>		<b>35</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>				

#### Romfordeling

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

#### 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	144	10
Vedbod	0	14
Garasje	0	35

#### Kommentar

Enebolig Bod i 1 etasje er benevnt som S-rom. Bod i 2 etasje er benevnt som S-rom.

Vedbod

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2024	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Kjell Vegard Krybelsrud	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	48	78		0	825.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Johanne Borgens veg 11

#### Hjemmelshaver

Krybelsrud Kjell Vegard

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Enebolig og dobbel garasje med solrik beliggenhet på etablert boligfelt i Ullensaker kommune. Boligen har en god intern beliggenhet - barnevennlig område. Området er trafikkstille med kort avstand til skole, barnehager, lekeplasser og idrettshall. Det er gode turmuligheter og adkomst til store friluftsområder.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

#### Om tomten

Tomten er flat med noe skråning. Opparbeidet med grøntareal og beplantning. Gruslagt gårdsplass.

#### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
475 000	2006



## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
<b>Kommentar</b> Det forutsettes at boligen er forsikret.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/KP5707>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arnes	
Oppdragsnr.	
1207240060	
Selger 1 navn	
Kjell Vegard Krybelsrud	
Gateadresse	
Johanne Borgens veg 11	
Poststed	Postnr
KLØFTA	2040
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KVK



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 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  
Beskrivelse
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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  
Beskrivelse

- 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   
Beskrivelse
- 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  
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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



## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Vegard Krybelsrud	b17122b19146d9c1f53daf702 30adaddf1c8fba7	07.08.2024 09:02:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1207240060

Document reference: 1207240060

- 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>



Matrikelkart  
Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

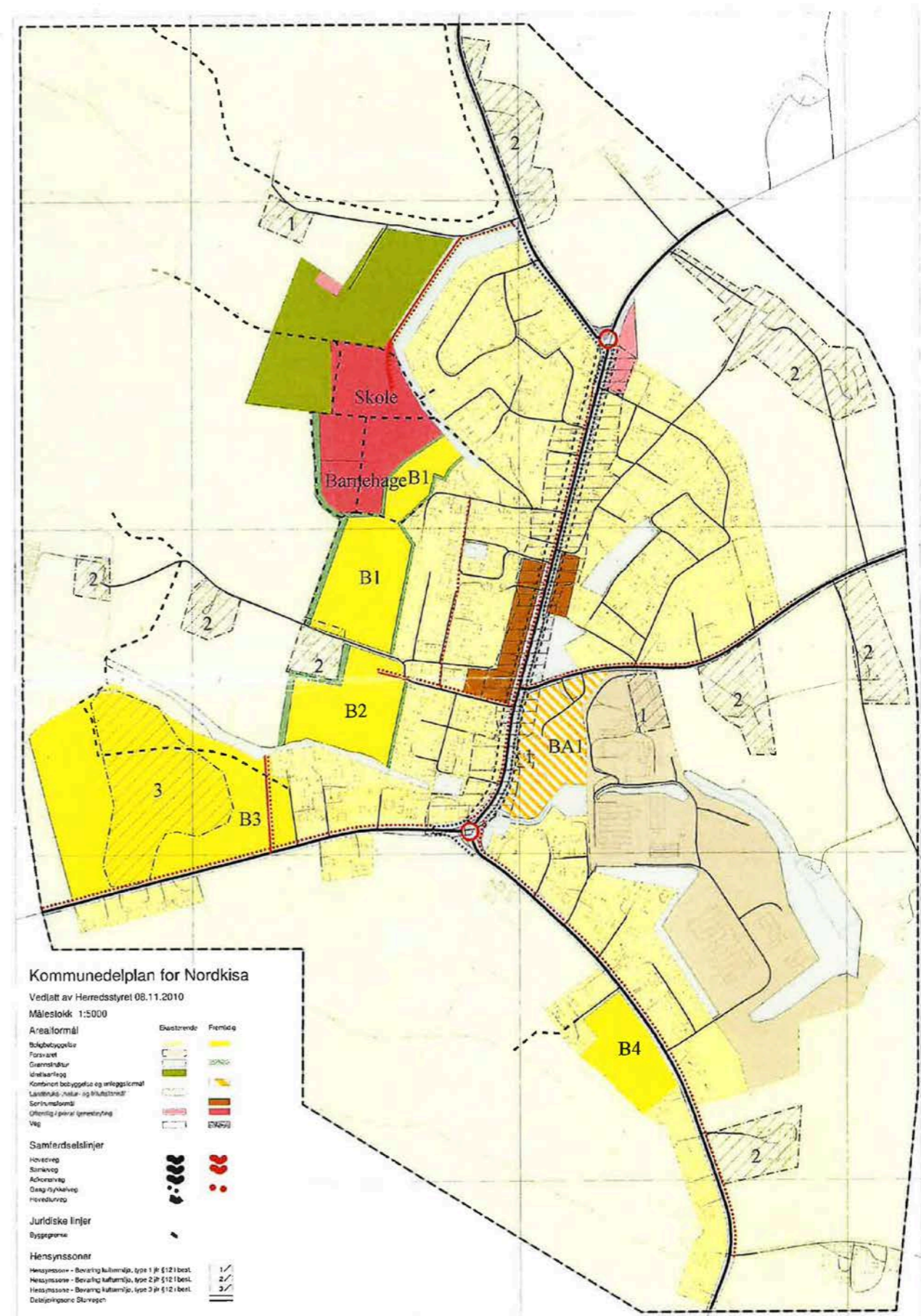
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring



Kommunedelplan for Nordkisa

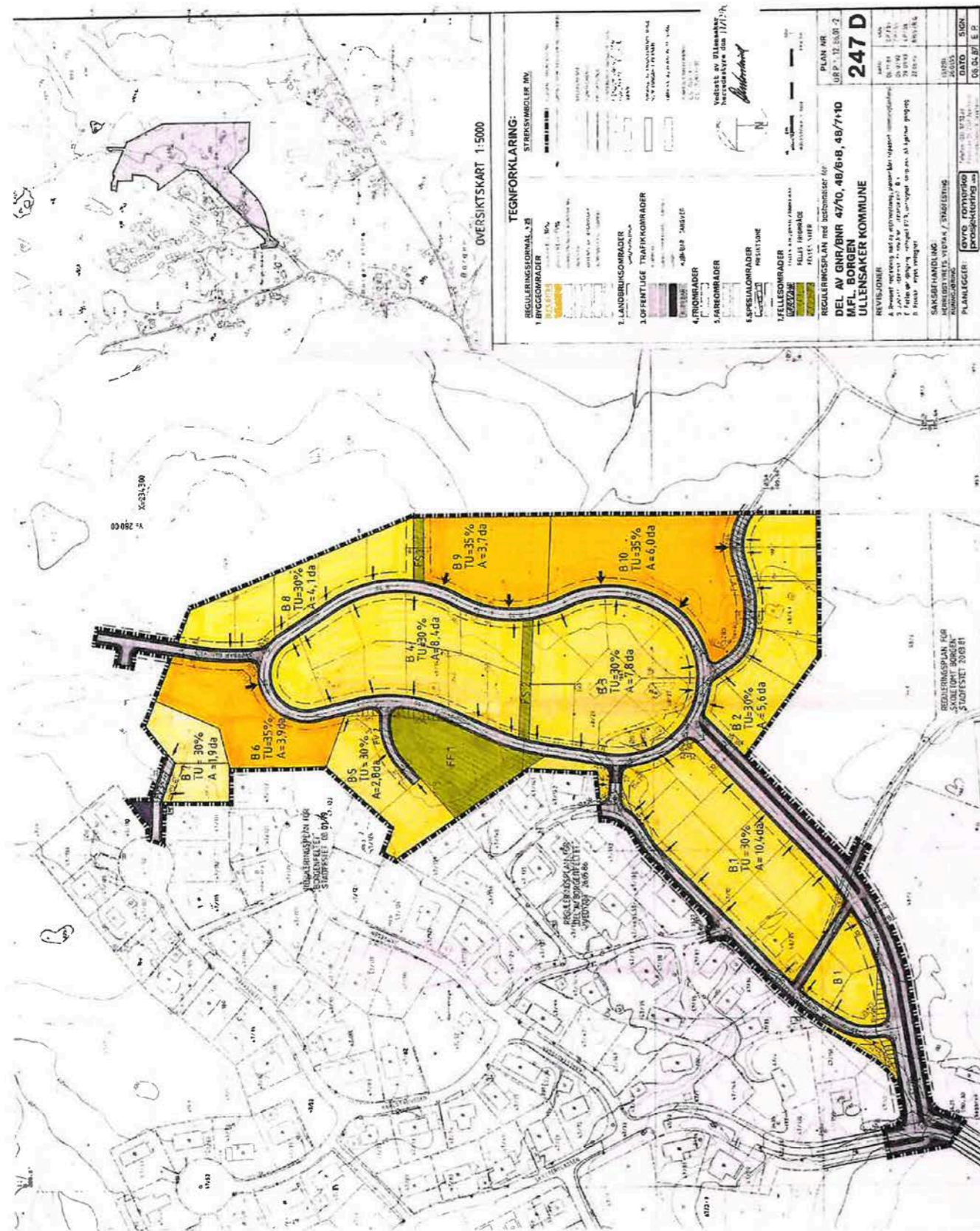
Vedtatt av Herredsstyret 08.11.2010  
Målestokk 1:5000

- Arealformål**
- Boligbebyggelse
  - Forretnings
  - Grønnstruktur
  - Utleierleiligheter
  - Kombinert boligbebyggelse og utleierleiligheter
  - Landskaps- og rekreasjons
  - Seremoniell
  - Offisiell og privat tjenesteyting
  - Veg
- Samferdselslinjer**
- Hovedveg
  - Sirkelveg
  - Akronveg
  - Gang og sykkelveg
  - Hovedtunnelveg
- Juridiske linjer**
- Byggegrense
- Hensynssoner**
- Hensynssoner - Bevaring kulturminne, type 1 jfr §12 i best.
  - Hensynssoner - Bevaring kulturminne, type 2 jfr §12 i best.
  - Hensynssoner - Bevaring kulturminne, type 3 jfr §12 i best.
  - Detaljregulering Skoleveg



# Nabolagsprofil

Johanne Borgens veg 11 - Nabolaget Borgen - vurdert av 48 lokalkjente



## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Borgenvegen Linje 436	8 min	0.6 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	8 min	6.3 km
Oslo Gardermoen	17 min	

## Skoler

Borgen skole (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	7 min	0.5 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 15 klasser	9 min	7.2 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 15 klasser	13 min	8.4 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 658 elever, 30 klasser	13 min	9.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	13 min	
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	14 min	13.9 km

«Et godt sted å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent

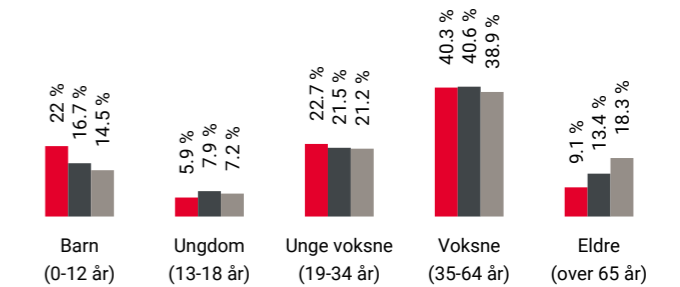


**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 78/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borgen	1 480	558
Ullensaker kommune	41 565	17 593
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Borgen Fus barnehage (0-5 år)	2 min	0.2 km
67 barn		
Borgen idrettsbarnehage (1-5 år)	13 min	1 km
80 barn		

## Dagligvare

Kiwi Kløfta	8 min	
PostNord	6.4 km	
Coop Extra Algarheimveien	9 min	




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100

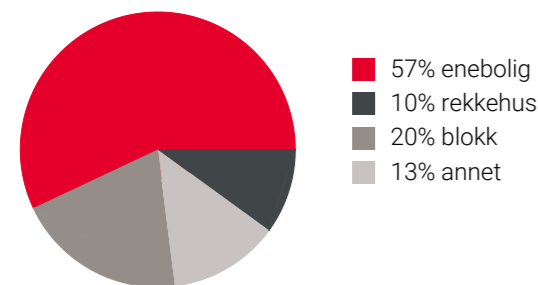
 Trafikk  
Lite trafikk 94/100

 Støynivået  
Lite støynivå 93/100

## Sport

-  Alfhallen - Flerbrukshall  
Aktivitetshall 5 min  0.4 km
-  Borgen Balløkke  
Ballspill 8 min  0.6 km
-  Sportica Kløfta 8 min 
-  Nemus Fysio 9 min 

## Boligmasse





«Fantastisk sted å bo. Trygt og godt nabolag med mange nyetablerte, og dermed spennende med mange nye innbyggere hvert år.»

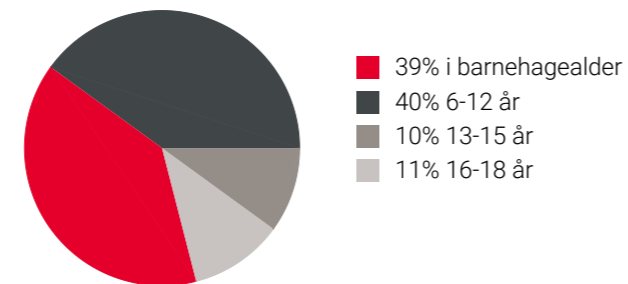
Sitat fra en lokalkjent



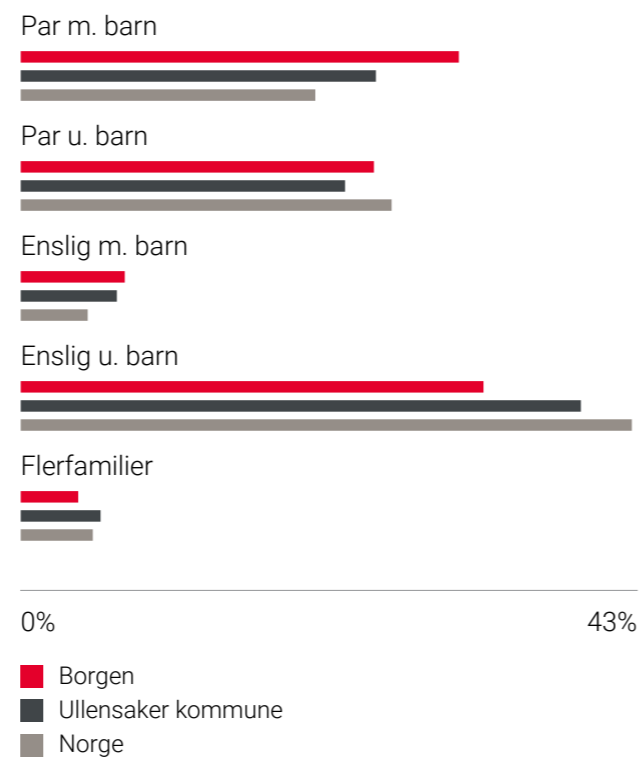
## Varer/Tjenester

-  Romerikssenteret 9 min 
-  Ringen apotek Kløfta 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

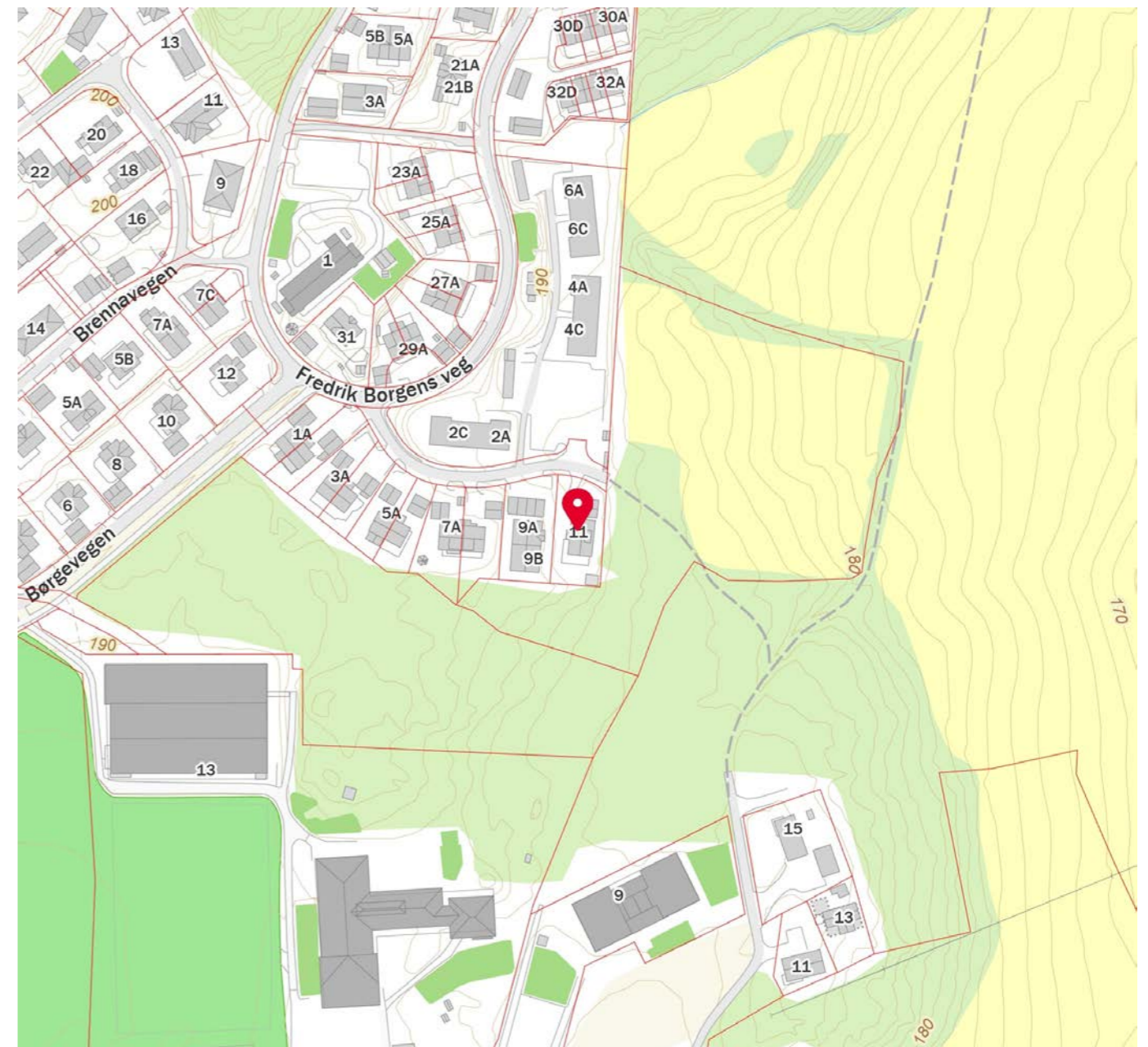
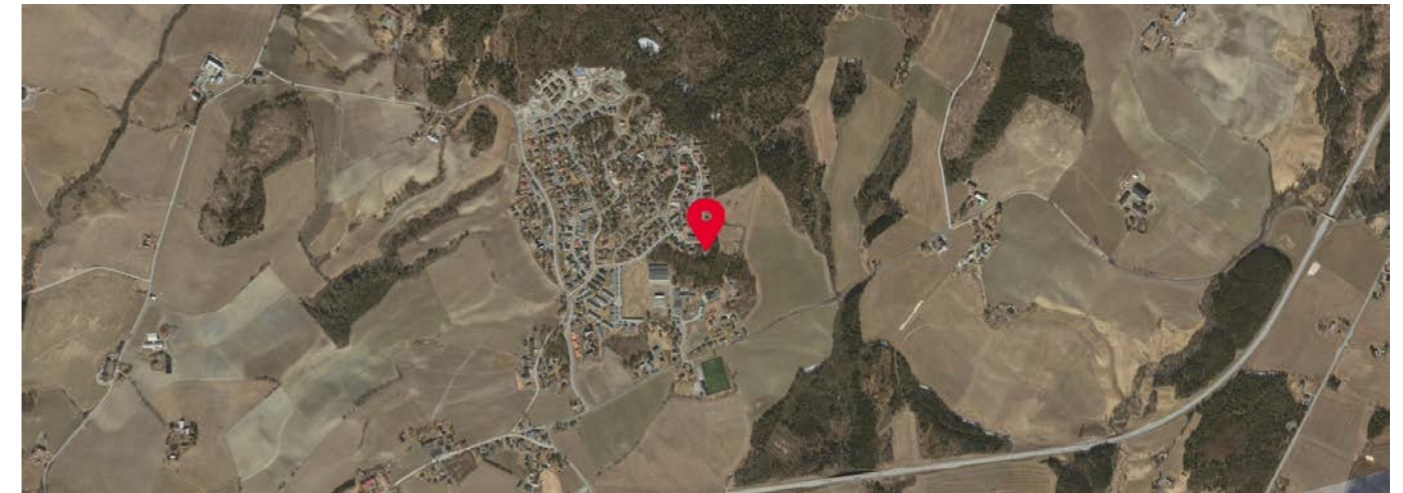


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%







# Aurskog SPAREBANK



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

Hos Åshild, Anders, Lars, Alf Marius, Anita, Lars F. og Hilde  
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider tett med Aktiv Årnes og sammen gjør vi  
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for  
en hyggelig prat i Årneskvartalet.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim

# Skal du kjøpe bolig?

Boligkjøp er en av de største  
investeringene du gjør i livet.  
Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god  
lokalkunnskap og kan bidra  
med god helhetlig  
rådgivning rundt dine bank-  
og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!



63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK





## 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 eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **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 rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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:** Johanne Borgens veg 11  
2040 KLØFTA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Årnes  
**Saksbehandler:** Wenche Roterud

**Oppdragsnummer:** 1207240060

**Telefon:** 990 18 195  
**E-post:** wenche.rotterud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 19.08.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon