

aktiv.



Svenskestuvegen 8, 2067 JESSHEIM

**Familievennlig og velholdt
enebolig med ettertraktet
beliggenhet | Gangavstand til
sentrum | Dobbelgarasje & hage!**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 840 000,-
Omkostn.: Kr 165 140,-
Total ink omk.: Kr 6 005 140,-
Selger: Siri Afdal
Svein-Harald Afdal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total: 144/190 m²
Tomtstr.: 665.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 142, bnr. 222

Oppdragsnr.: 1205240019

Flott familiebolig med barnevennlig og sentral beliggenhet på Jessheim!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vibeke Voksøy har gleden av å presentere Svenskestuvegen 8! En flott, familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet på Svensketusletta, med gangavstand til Jessheim sentrum. Boligen går over to etasjer og er blant annet bestående av nyere Sigdal kjøkken, stor stue, 3 romslige soverom, bad, toalettrom/gjestetoalett og separat vaskerom. Dobbelgarasje med innredet og isolert loft på tomten. Boligen har ellers en flott usjenerert tomt med solrike uteplasser.

Eiendommen har en god intern beliggenhet, med gangavstand til sentrum og fine turmuligheter i nærheten. Her har du kort avstand til "alt" av dagligdagse fasiliteter som barnehager, skoler, dagligvarebutikker og kjøpesenter. Det er i tillegg kun 8 minutter i bil til Gardermoen.

Husk visningspåmelding- velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Nabolagsprofil	45
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	69
Info fra kommunen	74
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 190 m²

TBA: 3 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entré/gang med trapp, stue med åpen kjøkkenløsning, toalettrom, vaskerom og lagringsbod.

2. etasje

BRA-i: 59 m² Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og lagringsbod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m² Balkong.

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

665.7 m²

Tomtebeskrivelse

Relativt flat tomt med gruset ankomstområde inn til garasjen og inn til inngangsparti. Opparbeidet gressplen med beplantninger.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et veletablert og svært barnevennlig område på attraktive Svensketusletta i Ullensaker kommune. Her har du kort avstand til alt du måtte behøve i hverdagen, som barnehager, skoler, dagligvarebutikker og kjøpesenter. Et ypperlig område for barnefamilier! Det er i tillegg kort vei til Oslo Lufthavn.

Du finner tre barnehager i nærheten av boligen, Sørholtet, Nordbymoens- og Nordby barnehage. Området byr også på et godt utvalg av både barne- og ungdomsskoler. Det er heller ikke lange veien til Jessheim VGS, som har et bredt utvalg av ulike linjer. Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra Jessheim, eller på Joker Jessheim, som også har søndagsåpent. Tar du bilen noen få minutter finner du et bredt utvalg av andre dagligvarebutikker, blant annet KIWI, Rema 1000 og Coop Obs. For ytterligere servicetilbud er det gangavstand inn til Jessheim sentrum, hvor du finner alt du måtte behøve av butikker, spisesteder og andre tjenester.

Området egner seg også ypperlig for deg som er glad i sport og aktivitet. Jessheim is og flerbrukshall har flere haller til ballspill, innendørs isbane, friidrettsanlegg, fotballstadion og svømmehall, så her er mulighetene mange. På Jessheim finner du også Jessheimhallen og Jessheim idrettspark. Perfekt for deg som er glad i organiserte aktiviteter. Om du foretrekker treningssenter, har du kort avstand til både Spenst, Fresh og Sats. Eller hva med en gå- eller løpetur rundt Nordbytjernet? Her kan du også bade på sommeren, og ake og stå på skøyter om vinteren. Ved tilstrekkelig snømengde prepareres det også skiløyper.

Pendlermulighetene er også gode, med Nordby- og Jessheim stasjon like i nærheten. Herfra går det hyppig tog inn til Lillestrøm, Oslo S og Drammen. Det er også bare 8 minutter i bil til Oslo Lufthavn. Hit kan du også ta buss direkte fra Grønvold bussholdeplass. Et perfekt område for deg som ønsker å bo barnevennlig og trygt, men med samtidig nærhet til "alt" av dagligdagse fasiliteter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1998, huset har halvvalm-tak tekket med takstein. Støpt fundament

til grunn, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Mus i garasje.

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.

Byttet hele strømmettet i 2016 (gikk fra 1,5 kvadrat på 15 amp til 2,5 kvadrat i hele 1 etasje. Videre ble det lagt opp nytt strømmett til kjøkken. Alle sikringene ble byttet ut. Næss installasjon.

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

Utført januar 2024.

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)?

Lagt opp lys på terrasse ute i 2022.

Innhold

1. Etasje: Entré/gang, kjøkken, stue, toalettrom/gjestetoalett, vaskerom og innvendig bod.

2. Etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og innvendig bod.

ENTRÉ

Det første som møter deg når du kommer inn i boligen er en åpen og hyggelig entré med praktiske varmekabler i gulv. Entréen har plassbygd skyvedørsgarderobe og ellers god plass til oppbevaring av sko og annet yttertøy. For ytterligere oppbevaring har du innvendig bod i både 1.- og 2. Etasje. Fra entréen følger praktisk adkomst til boligens toalettrom/gjestetoalett.

KJØKKEN

Boligens kjøkken er moderne og innbydende, og ligger i delvis åpen løsning mot stuen. Løsningen legger til rette for en åpen atmosfære, samtidig som det gir mulighet til å kunne trekke seg litt tilbake. Nyere kjøkkeninnredning fra Sigdal (2016) bestående av malte profilerte fronter og skuffer, benkeplate av sten med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri, samt integrerte hvitevarer. De integrerte hvitevarene inkluderer stekeovn, induksjonkoketopp, integrert mikrobølgeovn, vinskap, kjøleskuff, kjøleskap

og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har ellers gode arbeidsflater og godt med oppbevaringsplass. Det er plass til spisegruppe, samtidig som du også har en praktisk frokostbenk.

STUE

Lys og tiltalende stue med gode vindusflater og behagelig med naturlig lysinnslipp. Stuen er inndelt i soner, noe som gir en naturlig inndeling i spise- og Tv-stue. Det er godt med plass til både sofagruppe av valgfri størrelse, samt større spisebord. Stuen har ellers en flott, moderne peisovn. Ypperlig til kaldere vinterdager. Fra stuen følger utgang til en solrik og usjenert uteplass med terrasse og hage. Terrassen har god plass til diverse utemøblement.

Boligen har også en praktisk loftstue i 2. Etasje. Loftstuen har plass til diverse innredningen, noe som gir ekstra privatliv og spillerom i hverdagen. Fra loftstuen følger utgang til balkong.

BAD/TOALETTROM/VASKEROM

Boligen består av et fullutstyrt bad, toalettrom/gjestetoalett, samt separat vaskerom. Badet i 2. Etasje er flislagt og har varmekabler i gulv. Badet er romslig og innredet med servant-seksjon med underskap og speilskap, vegghengt dusj med glassvegg og svingbar glassdør i herdet glass, innfliset badekar og vegghengt toalett med innbygd systerne.

Toalettrom/gjestetoalett i 1. Etasje med varmekabler i gulv, innredet med toalett og servant med tilhørende speil. Toalettrommet har praktisk beliggenhet med adkomst fra entré.

Separat vaskerom i 1. Etasje med fliser og varmekabler på gulv. Sigdal innredning fra 2016 bestående av underskap med glatte folierte fronter, laminert benkeplate med underlimt stålvask med ett-greps blandebatteri og plassbygd sone til vaskemaskin og tørketrommel. Fra vaskerommet følger adkomst til innvendig lagringsbod. Det gjøres oppmerksom på at vaskemaskin og tørketrommel ikke medfølger handelen.

SOVEROM

Boligen består av 3 soverom, som alle ligger i 2. Etasje. Hovedsoverommet er av god størrelse med plassbygd skyvedørsgarderobe og plass til dobbeltseng. Soverom 2 og 3 er også av gode størrelser med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Yttervegger: Yttervegger og veggkonstruksjon

Ytterkledning har en småskade på hjørnekasse, noe avflassing av maling og stedvis tørrsprekker.

Ytterkledning og vindskier har behov for vask og behandling.

Det mangler museband.

- Vinduer og ytterdører

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av vindu og terrassedør fra 2022, det er en liten skade på terrassedør utvendig og det mangler pyntesprosser utvendig på vindu.

Eier/hjemmelshaver opplyser om at han skal bytte ett vindu til på soverom i 2. etasje og montere tilbake pyntesprosse på vindu før salg.

Vinduer og innvendige dører fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har noen alder og bruksslitasje.

Ytterdør har små slitemerker på innvendig flate.

Det er små hakk og merker på nedre del av dørgerikter og fotlister.

Det mangler dørgerikter i 2. etasje, eier/hjemmelshaver opplyser at disse skal montres før salg.

- Tak: Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2.

- Etasjeskillere

Retningsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm.

Det er stedvis små slitemerker på trinn og noe på håndrekke.

- Våtrom: Vaskerom 1. Etasje

Vegger har stedvis glipper i tapeten i innhjørner og merker etter gamle veggfester. Alder og bruksslitasje.

- Våtrom: Vaskerom 1. Etasje: Overflate gulv

Det er sprekk og bom (hulrom) i gulvflis ved innredning.

Flisegulv har alder og bruksslitasje.

- Våtrom: Vaskerom 1. Etasje: Membran, tettesjiktet og sluk

Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran.

Eier/hjemmelshaver opplyser at han selv har lagt - smørt membran på gulv og vegger. (Egeninnsats).

I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da eier/hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.

- Bad 2. Etasje: Overflate vegger og himling

Baderomsinnredning har alder og bruksslitasje.

Det er ett hull etter gammelt veggfeste i dusjsone.

Eier/hjemmelshaver opplyser at han skal tette hull før salg.

Det er begrenset tilkomst til rørstokkskap, da baderomsinredning er montert foran rørstokkskap.

- Bad 2. Etasje: Overflate gulv

Deler av gulv har ikke tilstrekkelig fall og følgende fall til sluk. Det ble målt 05mm pr 100mm og 15mm fra terskel til sluk.

Kravet er 10mm pr 100mm og 25mm fra terskel til sluk.

Det er stedvis kalk flekker på fiser og i flisefug i dusjsone.

Det er stedvis gule fuger i dusjsone.

- Bad 2. Etasje: Membran, tettesjiktet og sluk

Under hull boring ble det observert at det er montert fuktsperre i vegg mot soverom, dette gjøre at det kan forekomme kondens med dobbel fuktsperre. TG2, i grenseland til TG3.

Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk, eier/hjemmelshaver opplyser at det ligger en underliggende membran under støp.

- Andre rom

Vegger i stue og boder har stedvis små sprekker, det er merker etter gamle veggfester og etter bilder.

Malt trepanel i tak/himling på loftstue har alder og bruksslitasje.

Laminatgulv på loftstue har svank/bull i gulv ved bad, små hakk på kjøkken og små fuktsveller i entre/gang.

- VVS: Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

- Garasje - uthus

På befaringsdagen ble det målt høye fuktverdier på gulv. Det er en indikasjon på at det ikke ligger tettsjikte under fundament.

Det er små sprekker i garasjedekke.

Yttervegger, ytterdør og vindskier har behov for vask, behandling og vedlikehold.

- Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Eier/hjemmelshaver opplyser at han selv har trukket kabel og montert lys på markplattning utvendig.

I.h.t NS 3600 så gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da eier/hjemmelshaver har

elektriske arbeider selv og uten dokumentasjon.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen forhold har fått TG3.

Se eierskifterapport vedlagt i salgsoppgave for nærmere beskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Eier/hjemmelshaver opplyser om:

Nytt kjøkken (Sigdal) i 2016 montert av leverandør.

Lagt laminat gulv i 1 og 2 etasje 2016.

Montert ny inngangsdør i 2016.

Montert ny terrassedør i 2023.

Montert ny peis i 2002.

Nytt bad i 2. etasje i 2002.

Oppgradert elektriske anlegget i 2016.

Byttet hele strømmettet i 2016 (gikk fra 1,5 kvadrat på 15 amp til 2,5 kvadrat i hele 1 etasje).

Videre ble det lagt opp nytt strømmett til kjøkken. Alle sikringene ble byttet ut, utført av Næss installasjon den 13.04.2016 og 27.06.2016.

Lagt opp lys på terrassen ute i 2022 (egeninnsats).

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper tegner eget abonnement.

Parkering

Det er dobbelgarasje og oppstillingsplasser på tomten.

Forsikringsselskap

Trygg Forsikring

Polisenummer

8655414

Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen. Se eierskifterapport for nærmere beskrivelser.

Det gjøres oppmerksom på at følgende ikke medfølger handelen:

- Vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom
- Vinopptrekker montert på vegg i kjøkken
- Fryser og vinskap i bod
- Montert HIFI og TV på vegg

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner, peisovn på stue 1.etasje, varmekabler i entre, bad, vaskerom og toalettrom.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 840 000

Kommunale avgifter

Kr 18 965

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene

som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.
Det oppgitte beløp er beregnet prognose for inneværende år.

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 548 010

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 882 439

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Vannavgift år

2024

Info vannavgift

Vil variere etter forbruk.

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 142, bruksnummer 222 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:

3033/142/222:

04.06.1997 - Dokumentnr: 4445 - Bestemmelse iflg. skjøte
Kjøper forplikter seg til å kjøpe MESTERHUS fra FENSTAD BYGG
AS

27.04.1995 - Dokumentnr: 3095 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3033 Gnr:142 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 571329 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:142 Bnr:222

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "Nybygg, bolig" datert 25.06.1998.
Iht. plan og bygningslovens §21-10 gis det ikke ferdigattest for tiltak som er søkt om
før 1.januar 1998.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.06.1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har offentlig vann og avløp.
Eiendommen ligger til offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for
"Svenskestusletta" vedtatt 17.02.1993. m/best. vedtatt 21.08.1989.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

5 840 000,- (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)

146 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 840 000,00))

165 140,- (Omkostninger totalt)

6 005 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 165 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på kr 40 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger/overtakelse kr 2 500,- (4 første er inkludert). Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler/Daglig leder
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

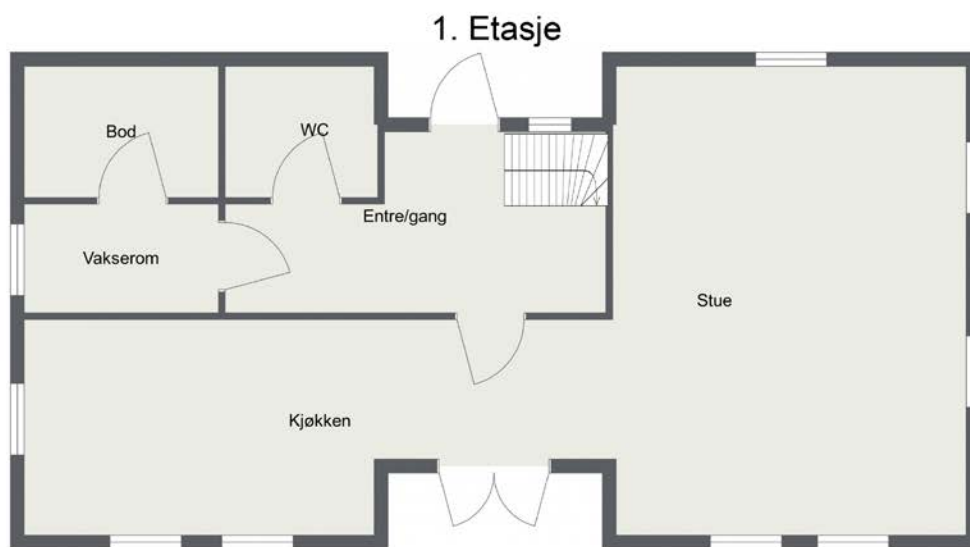
Salgsoppgavedato

29.02.2024





1. ETASJE



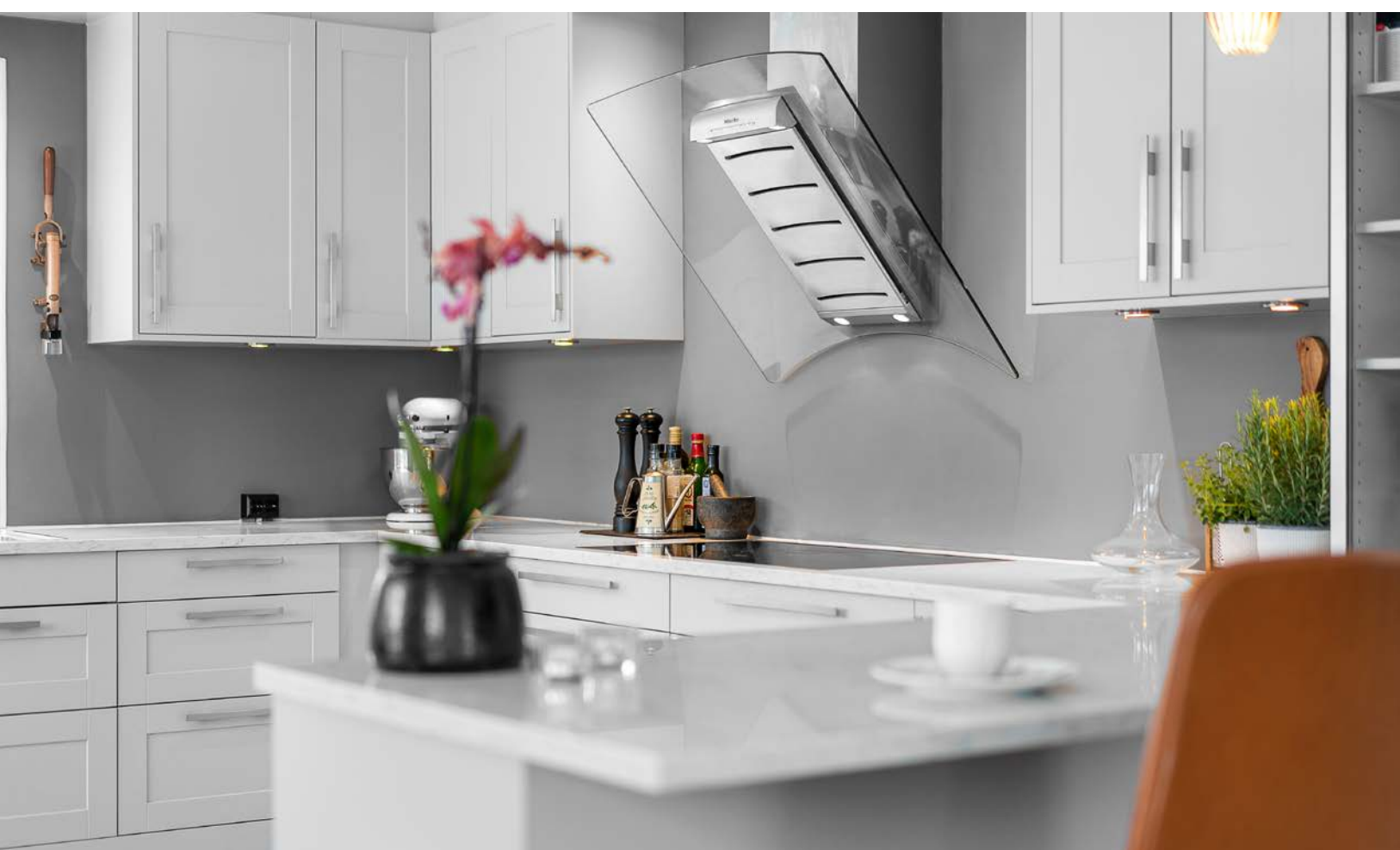
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

ENTRÉ



KJØKKEN





STUE

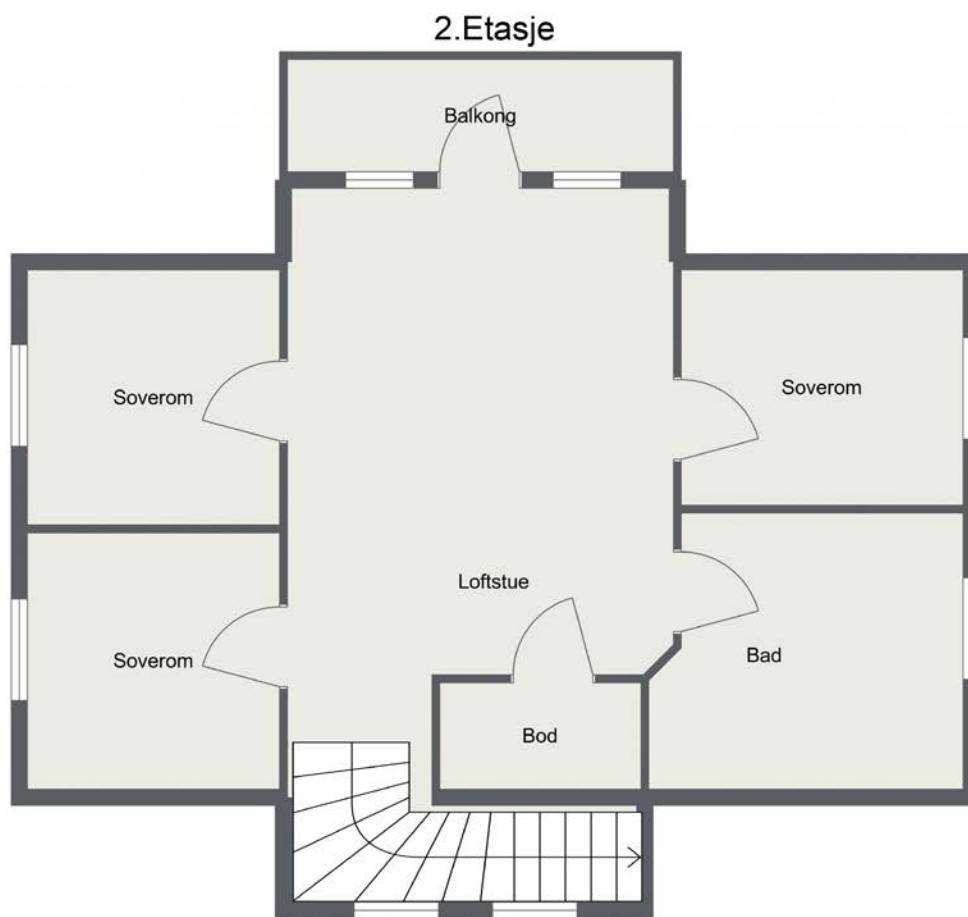




**VASKEROM/
TOALETTROM**



2. ETASJE



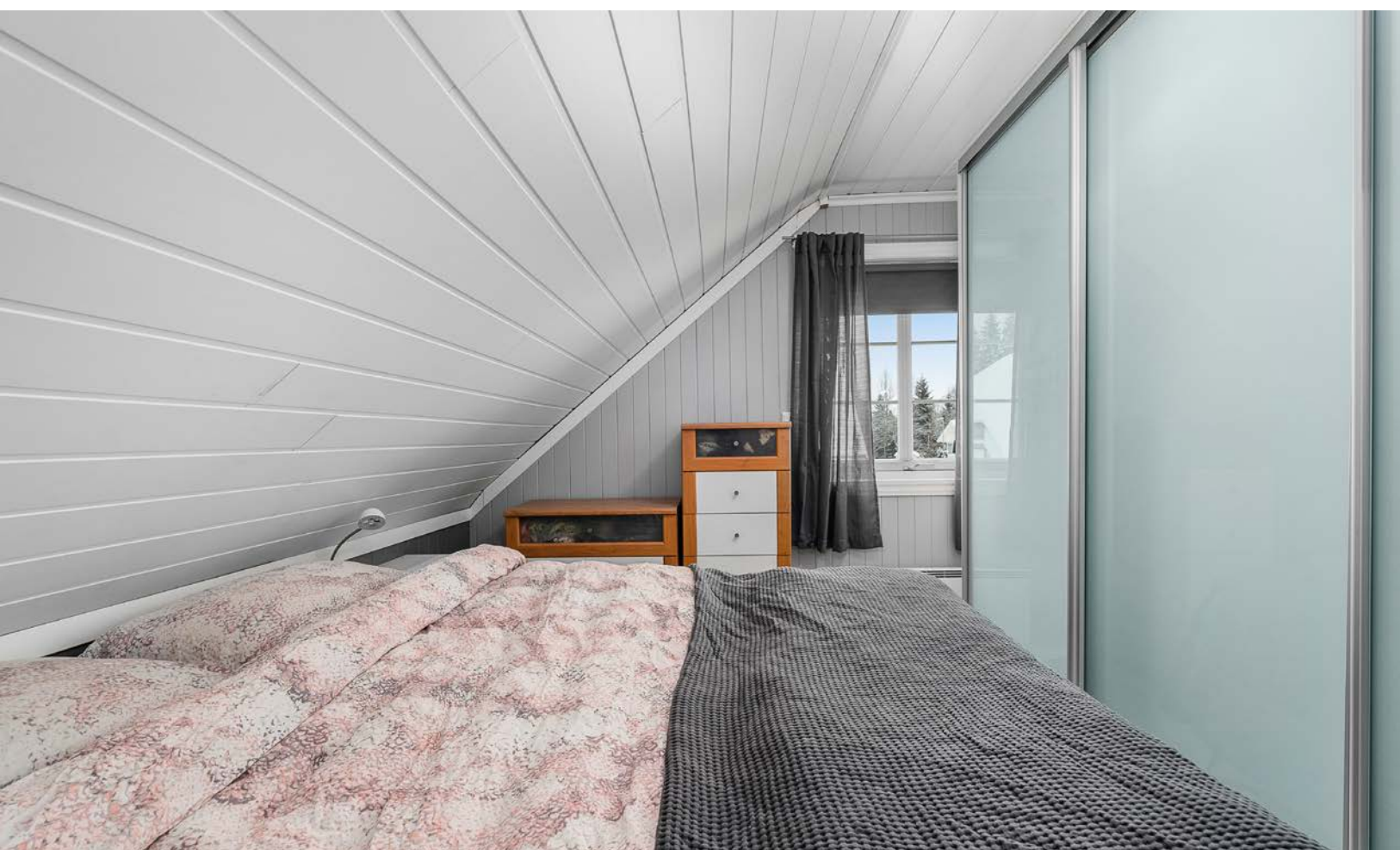
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme..

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

LOFTSTUE



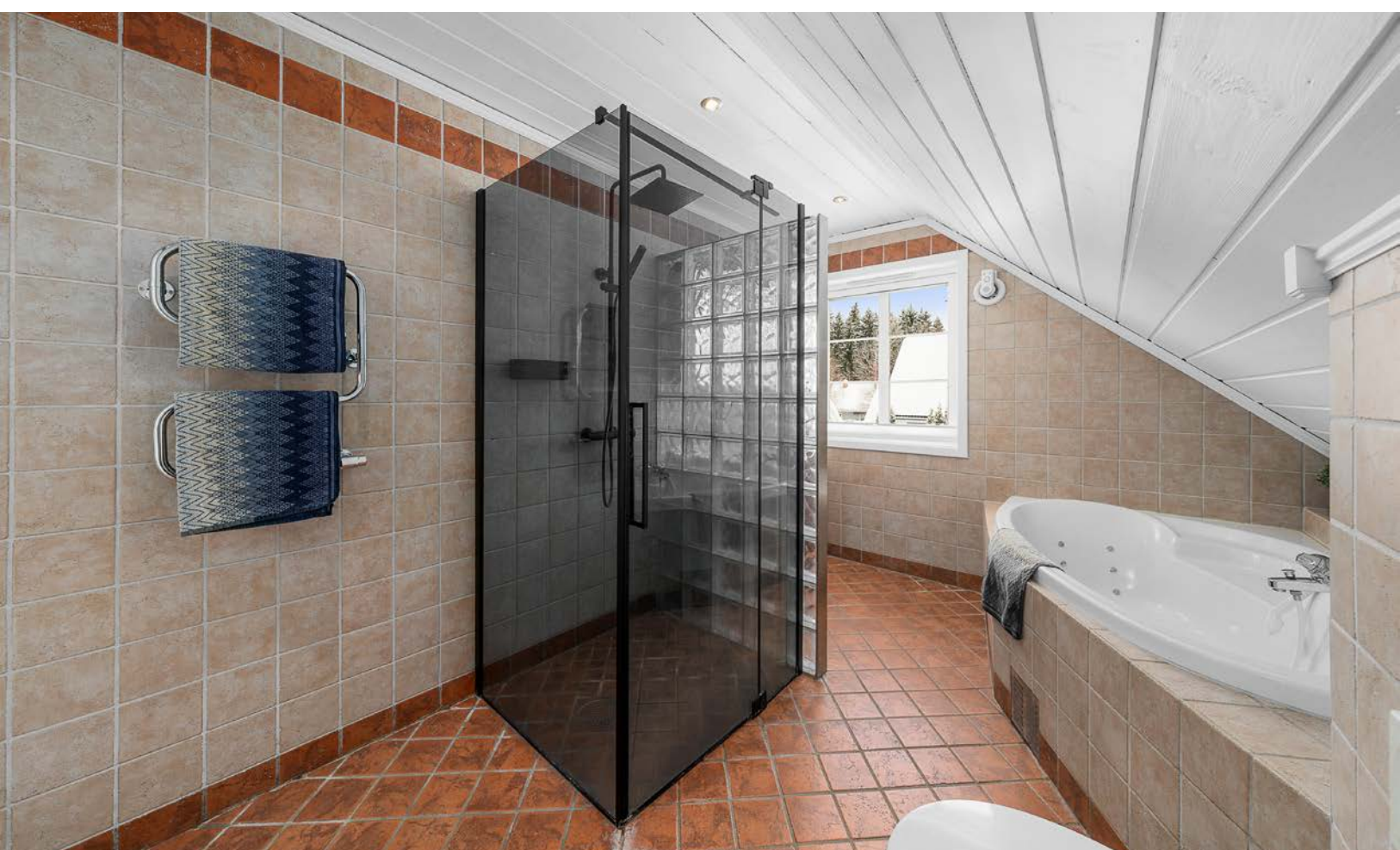
SOVEROM







BAD



INNREDET LOFT I GARASJE



Vedlegg

Svenskestuvegen 8

Nabolaget Sørholtet/Smedstu - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Helseheimen Linje 430, 437	6 min	0.5 km
Nordby stasjon Linje R13	6 min	3 km
Oslo Gardermoen	8 min	

Skoler

Gystadmarka skole (1-7 kl.) 378 elever, 22 klasser	5 min	3.6 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 22 klasser	6 min	3.3 km
Døli skole (1-7 kl.) 406 elever, 20 klasser	8 min	6 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 14 klasser	5 min	2.9 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 658 elever, 30 klasser	5 min	3.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	5 min	
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	6 min	3.5 km

Ladepunkt for el-bil

LHL Campus Gardermoen	10 min
Recharge Esso Gardermoen	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Naboskapet

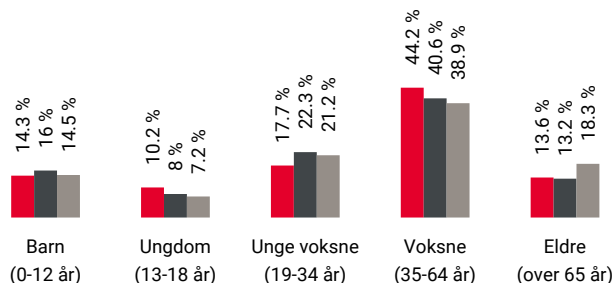
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sørholtet/Smedstu	1 596	690
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sørholtet andelsbarnehage (1-5 år) 80 barn	23 min	1.6 km
Nordbymoene (0-5 år) 74 barn	23 min	1.7 km
Nordby barnehage (0-5 år) 63 barn	5 min	2.8 km

Dagligvare

Joker Jessheim PostNord, søndagsåpent	5 min	3.7 km
Coop Extra Jessheim Post i butikk	6 min	3.3 km

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



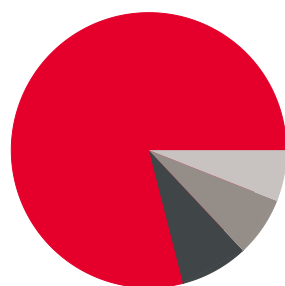
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Romerike folkehøyskole	19 min
	Fotball, friidrett	1.4 km
	Nordbytjernet sandvolleyballbane	27 min
	Sandvolleyball	1.9 km
	Fresh Fitness Jessheim	6 min
	SATS Jessheim	5 min

Boligmasse



- 79% enebolig
- 8% rekkehus
- 7% blokk
- 6% annet

«Hyggelig nabolag hvor det er godt for ungene å vokse opp!»

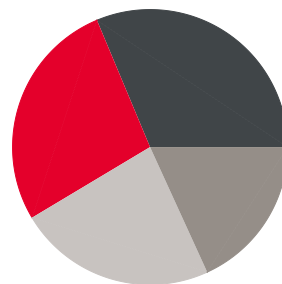
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Jessheim Storsenter	6 min
	Vitusapotek Gardermoen Campus	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 23% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

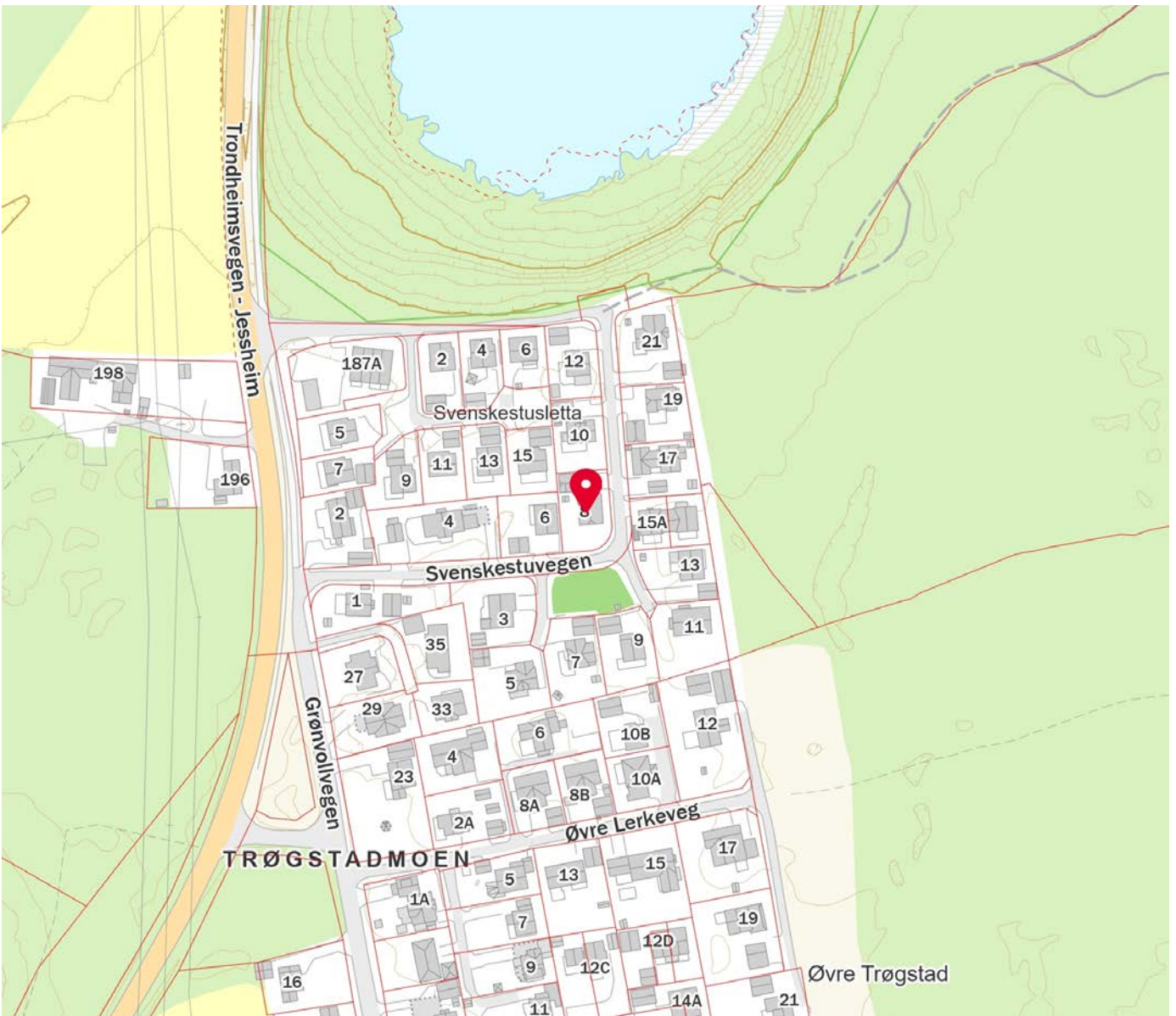
43%

- Sørholtet/Smedstu
- Jessheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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



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

Enebolig
Svenskestuvegen 8
2067 Jessheim



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 29/02/2024

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:142, Bnr: 22
Hjemmelshaver:	Svein-Harald Afdal og Siri Afdal
Tomt:	665,7 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Tryg Forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1998

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

08.02.2024

Oppholdsvær og 14 minusgrader.

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys den 08.02.2024.

Det var noe begrenset inspeksjons mulighet av utvendig terreng, terrasse, utebod og yttertak, grunnet snø og is på befaringsdagen. Skjulte avvik kan forekomme.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger (hindringer):

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer og lignende er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshaver/eier ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Svein-Harald Afdal og Siri Afdal

Tilstede under befaringen:

Svein-Harald Afdal

Fuktmåler benyttet:

MMS2 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt med gruset ankomstområde inn til garasjen og inn til inngangsparti. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1998, huset har halvvalm-tak tekket med takstein. Støpt fundament til grunn, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen holder en grei standard, fremstår som ok vedlikehold med noe alder og bruksslitasje på vaskerom. Se punkter i rapporten.

ANNET:

Frittstående utebod. Saltak og tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel.

Utebod er ikke satt tilstandgrad TGIU.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 08.02.2024.

Egenerklæringsskjema 06.02.2024 og 09.02.2024.

Byggetegninger fra byggeår.

Samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført av Næss Installasjon AS den 13.04.2016 og 27.06.2016.

Avsluttet EI- tilsynssak 06.12.2023.

Sluttkontroll/samsvarserklæring for utførte avvik etter EI-tilsynssak 08.02.2024.

Dokumentasjon på rørarbeider utført av Håkon Udnes AS den 07.10.1997 og 10.10.1997.

Tinglysing 04.06.1997.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.Etasje vegger: Tapet, malt tapet, ubehandlet trepanel og malt trepanel.

1.Etasje tak/himlinger: Malte MFD plater.

1.Etasje gulv: Fliser, vinylbelegg og laminat.

2.Etasje vegger: Fliser, malt trepanel og ubehandlet trepanel.

2.Etasje tak/himlinger: Malte MDF plater, ubehandlet trepanel og malt trepanel.

2.Etasje gulv: Laminat, furugulv og fliser

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier/hjemmelshaver opplyser om:

Nytt kjøkken (Sigdal) i 2016 montert av Sigdal AS.

Lagt laminat gulv i 1 og 2 etasje 2016.

Montert ny inngangsdør i 2016.

Montert ny terrassedør i 2023.

Montert ny peis i 2002.

Nytt bad i 2.etasje i 2002.

Oppgradert elektriske anlegget i 2016.

Byttet hele strømmettet i 2016 (gikk fra 1,5 kvadrat på 15 amp til 2,5 kvadrat i hele 1 etasje).

Videre ble det lagt opp nytt strømmett til kjøkken. Alle sikringene ble byttet ut, utført av Næss installasjon den 13.04.2016 og 27.06.2016.

Lagt opp lys på terrassen ute i 2022 (egeninnsats)

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.Etasje	85				82	3
2.Etasje	59			3	57	2
SUM BYGNING	144			3	139	5
SUM BRA	144					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		46				
SUM BYGNING		46				
SUM BRA	46					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

144m².

1.Etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, vaskerom, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.Etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og bod.

BRA-e:

46m². Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Fra og med 1.1.2024 trer ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal--og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 144m². 1.Etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, vaskerom, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.
2.Etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og bod.

BRA-e: 46m². Garasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 190m². 1.Etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, vaskerom, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.
2.Etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og bod.
Garasje.

TBA: 3m². 2.Etasje: Balkong.

P-rom: 139m². 1.Etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.
2.Etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad.

S-rom: 5m². 1.Etasje: Bod.
2.Etasje: Bod.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Markterrasse på baksiden av boligen ble ikke oppmålt eller satt tilstandgrad grunnet mye snø og is på befaringsdagen.

Frittstående utebod ble ikke oppmålt eller satt tilstandgrad grunnet mye snø og is foran dør til bod på befaringsdagen.

Målt takhøyde i gang 1.etasje 2,37m.

Mål takhøyde på det høyeste punket i loftstue 2,38m².

2.etasje har skråhimling, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak, oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 59m² + AHL 14m² = GUA 73m².

2.etasje i garasje har ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde, Målt takhøyde 1,85m. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av ALH (Areal med lav takhøyde). AHL 46m² = GUA 46m².

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.Etasje: Entre/gang med trapp, bod og stue.

2.Etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bod.

Se beskrivelse i rapporten under andre rom.

ANDRE MERKNADER:

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner, peisovn på stue 1.etasje, varmekabler i entre, bad, vaskerom og toalettrom.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

29/02/2024



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

Grunnmur fra byggeår.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur/plater er 8 - 16 år.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område med middels mulighet for marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Merknader: Normal alder og værslitasje. TG1

Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Relativ flat tomt med gruset ankomstområde inn til garasjen og inn til inngangsparti. Opparbeidet gressplen med beplanting.

Drenering antatt fra byggeår:

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår, det registreres ingen synlige tegn til fukt innsig/opptrekk i gulvkonstruksjonen.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

Merknader: Normal alder og bruksslitasje. TG1

Fall fra grunnmur var ikke mulig å måle, grunnet mye snø og is på befaringsdagen. TGIU

Ingen 1.4 Støttemurer

Eneboligen har ingen støttemur.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger med stående malt/beiset trepanel kledning antatt isolert med mineralull fra byggeår.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Merknader: På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Ytterkledning har en småskade på hjørnekasse, noe avflassing av maling og stedvis tørrsprekker. TG2

Ytterkledning og vindskier har behov for vask og behandling. TG2

Det mangler museband . TG2

Eier/hjemmelshaver har montert katteluke på vegg ved terrassedør, katteluke er ikke tilstrekkelig montert. TG2

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med hvitmalte trerammer har dobbelt isoleringsglass fra byggeåret.

Ett vindu med hvitmalte trerammer har dobbelt energiglass fra 2022.

Terrassedør med hvitmalte trerammer har dobbelt energiglass fra 2022.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdør med malt overflate og glassfelt fra 2016.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Innvendige profilerte hvit malte dører fra byggeåret.

Malte dørgerikter.

Malte fotlister.

Lakkerte terskler.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av vindu og terrassedør fra 2022, det er en liten skade på terrassedør utvendig og det mangler pyntesprosser utvendig på vindu.. TG2

Eier/hjemmelshaver opplyser om at han skal bytte ett vindu til på soverom i 2 etasje og montere tilbake pyntesprosse på vindu før salg.

Vinduer og innvendige dører fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har noen alder og bruksslitasje. TG2

Ytterdør har små slitemerker på innvendig flate. TG2

Det er små hakk og merker på nedre del av dørgerikter og fotlister. TG2

Det mangler dørgerikter i 2.etasje, eier/hjemmelshaver opplyser at disse skal montres før salg.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Halvvalm-tak tekket med takstein fra byggeår.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Merknader: Takkonstruksjon er innsisert/befart fra bakkeplan og fra stige uten at det er tegn til skjevheter.

Det var begrenset inspeksjons mulighet av yttertak, grunnet snø og is på befaringdagen. TGIU

Det mangler snøfanger på hele yttertaket.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1998

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Halvvalm-tak tekket med takstein og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Merknader: Fra bakkeplan og stige ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i taktekingen. Taktekingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger på loft. TGI

Normal alder og bruksslitasje. TG1

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra byggeår.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Merknader: Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke i stue 2.etasje.

Kryploft har ikke gangbart gulv.

Merknader: kryploft ble inspisert/befart fra stige i tak/himlingsluke, det var begrenset inspeksjons mulighet på kryploft grunnet lagring og trang tilkomst.

Fra stige fremstår kryploft i god stand, men ytterligere undersøkelser anbefales.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG iu 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA: Entreplattung, terrasseplattung og balkong.

Entreplattung oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Markterrasse med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og pergola.

Balkong på 3,6m2 med adkomst via loftstue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk.

Merknader: Entreplattung, og markterrasse ble ikke oppmålt eller satt tilstandgrad grunnet mye snø og is på befaringsdagen. TGIU.

Skjulte avvik kan forkomme. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Balkong har stedvis tørrsprekker på rekkverk og håndrekk. TG2

Det er ett behov for vask og behandling.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Elementpipe som er kledd med plastbelagt stål over tak fra 1998.

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Peisovn i stue 1.etasje fra 2002.

Merknader: Vedovn og ildsted: Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

Elementpipe og peisovner, har normal alder og bruksslitasje. TG1

Eier/hjemmelshaver opplyser at det har vært kontroll fra lokale brann-og feievesen, ingen avvik funnet.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere i trekonstruksjon.

Innvendige trapper med malte trinn, malt håndreke og opptrinn fra byggeår.

Merknader: Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i eneboligen, med en lengde på ca 2 meter.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Det er stedvis små slitemerker på trinn og noe på håndreke. TG2

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Vaskerom 1.etasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Tapet.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Vaskerom fra byggeår inneholder:

Underskap med glatte folierte fronter fra Sigdal.

Laminert benkeplate med underlimt stålvaske med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rørstokkskap. Se punkt 13.1.

Varmtvannsbereider. Se punkt 13.2.

Hovedstoppekran. Se punkt 13.1.

Normal forventet levetid for vaskerom er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på veggoverflatene. TG1

Tak/himling, innredning fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. TG1

Vegger har stedvis glipper i tapeten i innhjørner og merker etter gamle veggfester. TG2

Alder og bruksslitasje.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra byggeår.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder av overflate gulv. TG1

Det er sprekk og bom (hulrom) i gulvflis ved innredning. TG2

Flisegulv har alder og bruksslitasje. TG2

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1998

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Smøremembran fra byggeår.

To sluk under innredning.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Merknader: På befaringsdagen ble det ikke boret hull fra tilstøtende rom til vaskerom, grunnet at rør føres igjennom kjøkkenvegg, det er høy mulighet for å skade rør ved en hull boring.

Det ble utført fuktmålinger med fuktindikator på vegger og gulv. Se punkt om fuktmålinger 10.1.1 og 10.1.2.

Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran.

Eier/hjemmelshaver opplyser at han selv har lagt - smørt membran på gulv og vegger. (Egeninnsats).

I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da eier/hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.

10.2 Bad 2.etasje**TG 2** 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2002 inneholder:

Vegghengt dusj, med ett-greps blande batteri og svingbar glassdør og glassvegg.

Innfliset badekar med ett-greps blande batteri.

Vegghengt speilskap med lys.

Rørstokkskap.

WC med innbygd sisterner.

Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på veggoverflatene. TG1

Baderomsinnredning har alder og bruksslitasje. TG2

Det er ett hull etter gammelt veggfeste i dusjsone. TG2

Eier/hjemmelshaver opplyser at han skal tette hull før salg.

Det er begrenset tilkomst til rørstokkskap, da baderomsinnredning er montert foran rørstokkskap. TG2

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2002.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Merknader: Det ble målt noen høye fuktverdeier på tilfeldige utvalgte steder på gulvflaten, eier/hjemmelshaver opplyser at han har dusjet dagen før befaringsdagen.

Gulvet ble målt med krysslaser.

Deler av gulv har ikke tilstrekkelig fall og følgende fall til sluk. Det ble målt 05mm pr 100mm og 15mm fra terskel til sluk. TG2

Kravet er 10mm pr 100mm og 25mm fra terskel til sluk.

Det er stedvis kalk flekker på fliser og i flisefug i dusjsone. TG2

Det er stedvis gule fuger i dusjsone. TG2

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2002 i følge eier.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran fra 2002.

Sluk i dusjsone og under badekar.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Merknader: Under hull boring ble det observert at det er montert fuktsperre i vegg mot soverom, dette gjør at det kan forekomme kondens med dobbel fuktsperre. TG2, i grenseland til TG3.

Det ble målt normale fuktverdeier i bunnsvill. TG1

Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk, eier/hjemmelshaver opplyser at det ligger en underliggende membran under støp.

Se punkt 10.2.1 og 10.2.2 for fuktmålinger.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1998
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt tapet.
 Tak/himling: Malt MDF plater.
 Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2016 inneholder:
 Sigdal kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
 Benkeplate av stein med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
 Integreerte hvitevarer: Stekeovn, induksjonkoketopp, mikrobølgeovn, vinskapp, kjøleskuff, kjøleskap og oppvaskmaskin.
 Kjøkkenventilator med utsug ut.

Normal forventet levetid for kjøkken er 15-20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Eier melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Det er ikke montert komfyrvakt, dette anbefales.

Innredning fremstår i god stand, det er noen små hakk i skapbunn og på nedre del av innredning. TG1

Det er to hakk i laminatgulv. TG2. Se punkt 12.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

1.Etasje: Entre/gang med trapp, bod og stue.
 2.Etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bod:

1.Etasje vegger: Tapet, malt tapet, ubehandlet trepanel og malt trepanel.

1.Etasje tak/himlinger: Malte MFD plater.

1.Etasje gulv: Fliser, vinylbelegg og laminat.

2.Etasje vegger: Malt trepanel og ubehandlet trepanel.

2.Etasje tak/himlinger: Malte MDF plater, ubehandlet trepanel og malt trepanel.

2.Etasje gulv: Laminat og furugulv.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

Merknader: Vegger i 2.etasje og vegger i gang 1.etasje fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. TG1

Vegger i stue og boder har stedvis små sprekker, det er merker etter gamle veggfester og etter bilder. TG2

Tak/himlinger i malte MDF plater i boligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. TG1

Malt trepanel i tak/himling på loftstue har alder og bruksslitasje. TG2

Laminatgulv på loftstue har svank/bull i gulv ved bad, små hakk på kjøkken og små fuktsveller i entre/gang. TG2

På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier i øvrige rom, på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

13. VVS**TG 1** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1998

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.

WC med innebygd sistene på bad og wc på sokkel på toalettrom.

Sluk på bad og vaskerom.

Rørstokkskap plassert på vegg i vaskerom og bak baderomsinredning på bad.

Hovedstoppekran plassert på vaskerom.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Varmtvannsbereder. Se punkt 13.2.

Utekran. TGIU.

Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Merknader: Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.

TG1

Normal alder og bruksslitasje. TG1

Det fremlegges dokumentasjon på rørarbeider utført av Håkon Udnes AS den 07.10.1997 og 10.10.1997.

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør montert til varmtvannsbereder. TG2

Innebygd sistene har ingen veggspalte. TG2

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på ca 197 L plasser på vaskerom med sluk i gulv.

Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.

Normal alder og bruksslitasje. TG1

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se punkt 15.

2010 – Krav til fast tilkobling 2kW

2014 – Krav til fast tilkobling 1,5kW

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:**TG 1** 13.4 Varmesentraler

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner, peisovn på stue 1.etasje, varmekabler i entre, bad, vaskerom og toalettrom.

Merknader: Varmekabler og panelovner er ikke funksjonstestet, eier/hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

Peisovn og pipe. Se punkt 7.

Normal alder og bruksslitasje. TG1

Det mangler panelovn på loftstue, eier/hjemmelshaver opplyser at han skal montere panelovn før salg.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, elektrisk ventilering på bad, vaskerom og toalettrom. Kjøkkenventilator med utsug ut.

Merknader: I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

TG 1 13.6 Toalettrom

Vegger: Tapet.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Gulv: Laminat.

Toalettrom i 1.etasje fra byggeår inneholder:

WC på sokkel.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt spil.

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på gulv og vegger. TG1

Normal alder og bruksslitasje. TG1

14. Garasje – uthus**TG 2** 14.1 Garasje – uthus

Garasje på 46m2 oppført i 2005 med halvvalm-tak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel fra byggeår og elektrisk leddport. Egent sikringskap. Loftetasje med innredet rom. Se punkt merknad om areal.

Frittstående utebod. TGIU

Merknader: På befaringdagen ble det målt høye fuktverdier på gulv. TG2 Det er en indikasjon på at det ikke ligger tettsjikte under fundament.

Det er små sprekker i garasjedekke. TG2

Yttervegger, ytterdør og vindskier har behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2

Yttertak. TGIU, grunnet mye snø og is på befaringdagen ble yttertak ikke inspisert/befart.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2023

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1998

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2016

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod 1.etasje.

Automatsikringer og jordfeilbryter.

20 fordelingskurser.

Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.

Eier/hjemmelshaver fremlegger:

Samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført av Næss Installasjon AS den 13.04.2016 og 27.06.2016.

Avsluttet tilsynssak 06.12.2023.

Sluttkontroll/samsvarserklæring for utførte avvik etter tilsynssak 08.02.2024.

Eier/hjemmelshaver opplyser at han selv har trukket kabel og montert lys på markplattning utvendig. TG2

I.h.t NS 3600 så gis det beste fall tilstandgrad TG2 da eier/hjemmelshaver har elektriske arbeider selv og uten dokumentasjon.

Varmtvannsbereider er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2.

2010 – Krav til fast tilkobling 2kW

2014 – Krav til fast tilkobling 1,5kW

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Det foreligger ingen oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen. Se merknad om areal.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse av hovedhuset, det foreligger ingen ferdigattest boligen eller garasjen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Ytterklæding har en småskade på hjørnekasse, noe avflassing av maling og stedvis tørrsprekker. TG2 Ytterklæding og vindskier har behov for vask og behandling. TG2 Det mangler museband . TG2 Eier/hjemmelshaver har montert katteluke på vegg ved terrassedør, katteluke er ikke tilstrekkelig montert. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det ble foretatt en enkel funksjonstest av vindu og terrassedør fra 2022, det er en liten skade på terrassedør utvendig og det mangler pyntesprosser utvendig på vindu.. TG2 Eier/hjemmelshaver opplyser om at han skal bytte ett vindu til på soverom i 2 etasje og montere tilbake pyntesprosse på vindu før salg. Vinduer og innvendige dører fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har noen alder og bruksslitasje. TG2 Ytterdør har små slitemerker på innvendig flate. TG2 Det er små hakk og merker på nedre del av dørgerikter og fotlister. TG2 Det mangler dørgerikter i 2.etasje, eier/hjemmelshaver opplyser at disse skal montres før salg. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2
8.1	Etasjeskillere
	Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. TG2 Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i eneboligen, med en lengde på ca 2 meter. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Det er stedvis små slitemerker på trinn og noe på håndrekk. TG2
10.1.1	Vaskerom 1.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger har stedvis glipper i tapeten i innhjørner og merker etter gamle veggfester. TG2 Alder og bruksslitasje.
10.1.2	Vaskerom 1.etasje Overflate gulv
	Det er sprekk og bom (hulrom) i gulvflis ved innredning. TG2 Flisegulv har alder og bruksslitasje. TG2
10.1.3	Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran. Eier/hjemmelshaver opplyser at han selv har lagt - smørt membran på gulv og vegger. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da eier/hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.
10.2.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling

	<p>Baderomsinnredning har alder og bruksslitasje. TG2</p> <p>Det er ett hull etter gammelt veggfeste i dusjsone. TG2</p> <p>Eier/hjemmelshaver opplyser at han skal tette hull før salg.</p> <p>Det er begrenset tilkomst til rørstokkskap, da baderomsinnredning er montert foran rørstokkskap. TG2</p>
10.2.2	<p>Bad 2.etasje Overflate gulv</p> <p>Det ble målt noen høye fuktverdeier på tilfeldige utvalgte steder på gulvflaten, eier/hjemmelshaver opplyser at han har dusjet dagen før befaringsdagen.</p> <p>Deler av gulv har ikke tilstrekkelig fall og følgende fall til sluk. Det ble målt 05mm pr 100mm og 15mm fra terskel til sluk. TG2</p> <p>Kravet er 10mm pr 100mm og 25mm fra terskel til sluk.</p> <p>Det er stedvis kalk flekker på fliser og i flisefug i dusjsone. TG2</p> <p>Det er stedvis gule fuger i dusjsone. TG2</p>
10.2.3	<p>Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk</p> <p>Under hull boring ble det observert at det er montert fuktsperre i vegg mot soverom, dette gjøre at det kan forekomme kondens med dobbel fuktsperre. TG2, i grenseland til TG3.</p> <p>Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.</p> <p>Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk, eier/hjemmelshaver opplyser at det ligger en underliggende membran under støp.</p>
12.1	<p>Andre rom</p> <p>Vegger i stue og boder har stedvis små sprekker, det er merker etter gamle veggfester og etter bilder. TG2</p> <p>Malt trepanel i tak/himling på loftstue har alder og bruksslitasje. TG2</p> <p>Laminatgulv på loftstue har svank/bull i gulv ved bad, små hakk på kjøkken og små fuktsveller i entre/gang. TG2</p>
13.5	<p>Ventilasjon</p> <p>I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.</p>
14.1	<p>Garasje – uthus</p> <p>På befaringsdagen ble det målt høye fuktverdier på gulv. TG2 Det er en indikasjon på at det ikke ligger tettsjiktet under fundament.</p> <p>Det er små sprekker i garasjedekke. TG2</p> <p>Yttervegger, ytterdør og vindskier har behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2</p>
15.1	<p>Elektrisk anlegg og samsvarserklæring</p> <p>Det settes tilstandsgrad TG2 på punkt om dokumentasjon, grunnet at det er ingen dokumentasjon på el-tilsyn og dokumentasjon på installering av anlegge fra byggeår.</p> <p>Eier/hjemmelshaver opplyser at han selv har trukket kabel og montert lys på markplattung utvendig. TG2</p> <p>I.h.t NS 3600 så gis det beste fall tilstandgrad da eier/hjemmelshaver har elektriske arbeider selv og uten dokumentasjon.</p> <p>Varmtvannsbereider er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2.</p> <p>2010 – Krav til fast tilkobling 2kW</p> <p>2014 – Krav til fast tilkobling 1,5kW</p>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205240019	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Svein-Harald Afdal	Siri Afdal
Gateadresse	
Svenskestuvegen 8	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2067
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	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	0
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	Trygg forsikring
Polise/avtalenr.	8655414

Document reference: 1205240019

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
Filer
[Sak avsluttet.pdf](#)
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
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

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

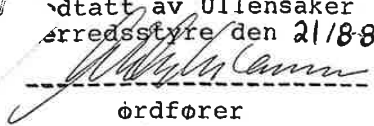
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Harald Afdal	dff7d53482db9634c57b74 53aec8154d5ec2559	06.02.2024 16:56:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Afdal	7e656dabdfd942efb11e5e9e 2482c9dc6252d89e	09.02.2024 12:38:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240019

- 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>

Godtatt av Ullensaker
beredningsstyre den 21/8-89.


Ordfører

ULLENSAKER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
GNR/BNR. 142/49, DEL AV 142/19 OG 142/22 M.FL., SVENSKESTU-
SLETTA, JESSHEIM.

PLANEN ER DATERT 23.3.1987, SIST REVIDERT 9.3.1989.
BESTEMMELSENE ER DATERT 23.3.1987, REVIDERT 13.9.1988.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Boligområde med åpen villamessig bebyggelse.

- a: I området skal kun oppføres frittliggende boliger.
- b: Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggelinjer som er vist i planen.
- c: Maks. tillatt utnyttelsesgrad: TU = 35%.
- d: Det kan oppføres boliger inntil 2 etg. med mønehøyde inntil 9 m fra ferdig planert terreng.
- e: Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonsplanene være vist plassering av dobbeltgarasje, oppstillingsplass for en bil samt snuplass på egen eiendom selv om garasjen(e) ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- f: Bygningene skal ha saltak. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik takvinkel.
- g: Område A:
 - Det må utarbeides en tomtedelingsplan for området som skal godkjennes av bygningsrådet.
 - Ved fortsatt drift av eksisterende kafe-virksomhet kreves det en situasjonsplan/utendørsplan/trafikkplan. I planen skal det minst avsettes plass for:
 - 1 p.plass pr. 80 m² lager.
 - 0,25 p.plass pr. sete i kafeteria/restaurant.Det skal i tillegg avsettes nødvendig plass for manøvrering og lasting/lossing.Bygningsrådet kan kreve at avgrensning mot offentlig veg skal beplantes for å gi området et tiltalende preg. Ubebygget område tillates ikke utnyttet til lagring.

§ 3

Trafikkområder:

- a: Trafikkområdene samt felles avkjørsler, FV 1, FV 2 og FV 3, skal opparbeides som vist i planen.
- b: Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisikt-områdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

§ 4

Lekeområde:

FL 1 er regulert til felles lekeområde for tomtene 1-12. Området skal opparbeides og utstyres på en hensiktsmessig måte.

§ 5

Fellesbestemmelser:

- a: Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn på takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus, lager m.v.
- b: Gjerder over 1 m skal godkjennes av bygningsrådet. Støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg skal godkjennes av bygningsrådet.
- c: Ingen tomt/annet areal må beplantes med trær, busker m.v. som er sjenerende for den offentlige ferdsel, jfr. veglovens § 29 og 31.
- d: Det skal utarbeides tekniske planer for veg, vann og avløp for området. Planene skal forelegges kommuneingeniøren for godkjenning før området skal bebygges.
- e: Dispensasjon fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, gis av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.
- f: Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.



Siri Afdal & Svein H. Nygaard
Ursinsvei 12
2050 JESSHEIM

KOPI

Deres ref.:

Vår ref./Saksbehandler:
97003205 / TSYD

Vår arkivkode:
142/222

Dato:
25.06.98

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GNR: 142	BNR: 222	FNR:	SNR:
-----------------	-----------------	-------------	-------------

Arbeidets art:	Nybygg
Byggets art:	Bolig
Byggested:	Svenskestuvegen 8, 2050 JESSHEIM

Etter befaring den 10.06.98 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte.

Ansvarshavende og byggherre/tiltakshaver bes å utføre følgende gjenstående arbeider:

BYGGNINGSTEKNISKE

- Loft ikke ferdig innredet.
- Puss av grunnmur.
- Permanent trapp utvendig.
- Montering av terrasse.
- Ferdig planert terreng skal ha forskriftsmessig fall fra grunnmur.
- Snøfanger over inngangsparti.

SANITÆRANLEGG

- Loft er ikke ferdig innredet, fremtidig bad ikke montert.
- Det må sendes inn nye tegninger av sanitæranlegget.

FEIERMESTER

- OK

Besøksadresse
Rådhuset, Furusetgt. 12
2050 JESSHEIM

Postadresse
Postboks A,
2051 JESSHEIM

Telefon
63 94 63 00
Telefaks
63 94 63 60

Postgiro
0827 5802 353 (skatt)

Bankgiro
1606 10 39000

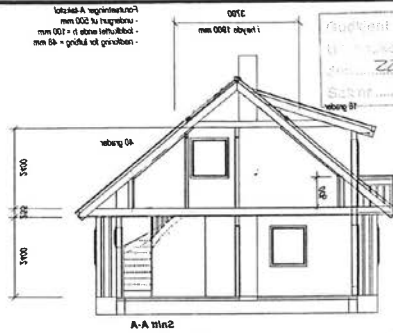
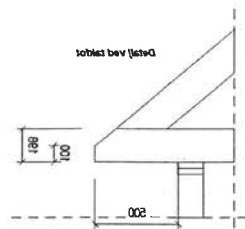
Org.nr.
933 649 768

Det gis en tidsfrist på ett år til å utføre ovennevnte mangler. Når disse er utført bes bygningsmyndighetene varslet slik at ferdigattest kan bli meddelt.

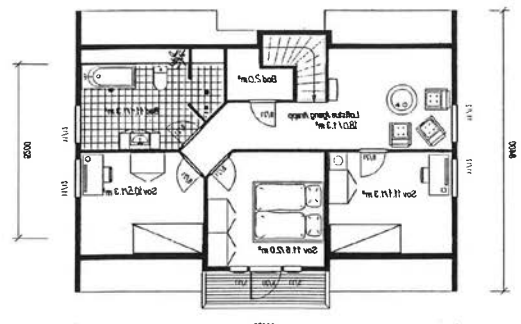
For bygningssjefen


Wenche Sydholen
Saksbehandler

Kopi:
Planutvalget
Avgiftskontoret.
Feiermesteren, her
Rørleggerkontrollen, her
Håkon Udnes
2150 Årnes
Fenstad Bygg AS
PB.6, 2050 Jessheim
Bygg og tømmermester M.N.B.F.
Aut. entreprenør, Håvard Westby
2100 Skarnes



Project nr
 2210-97-48
 Søren
 Søren



8 TP-814
 8 TP-818

Høj afslutning
 Plan 2. etg.

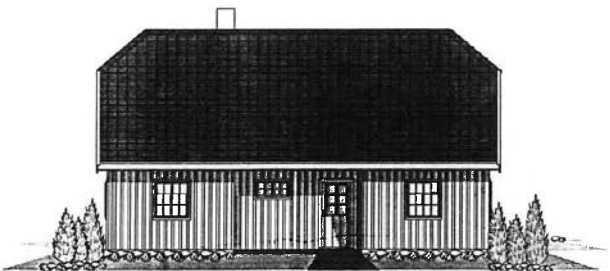
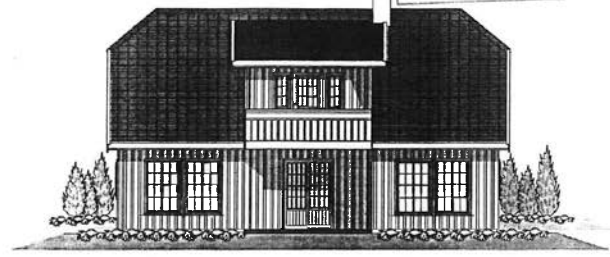
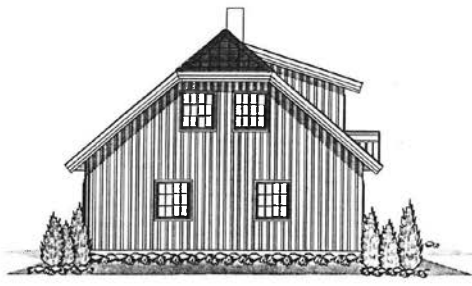
FENSTAD BYGG AS
 ENTREPRENØR OG BYGGEMESTERFIRMA



BYGGERENS		BYGGERENS		BYGGERENS	
Navn	Adresse	Navn	Adresse	Navn	Adresse
BIA	187 m²	BIA	187 m²	BIA	187 m²
BA	118 m²	BA	118 m²	BA	118 m²
BY	118 m²	BY	118 m²	BY	118 m²

MESTERHUS

Godkjent av
 Utvalgte/erplanutvalg
 dater: 22.10.11
 Signat:



FRUSTAD BYGG AS
 ENTREPRENØR OG BYGGKONTOR

SH FP 8177 111

Bygghøy	2.10	1.10	3.20	Totale	FRUSTAD BYGG AS ENTREPRENØR OG BYGGKONTOR
Sm. A 88	Sm. 8.18		Sm. 8.18	ARB	Prosjekt: 80.003
Sm. 8.18	Sm. 8.18		Sm. 8.18	AB	LEGGES: 02.03.11
			Sm. 8.18	BYG	AVKLETT: Rev. 02 av 11.09.11
111 777 71					DRUKKES: 03.04.11





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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



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.



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 eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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: Svenskestuvegen 8
2067 JESSHEIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Oppdragsnummer: 1205240019

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksøy@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

29.02.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre